# RENTAL MARKET REPORT

Canada Mortgage and Housing Corporation

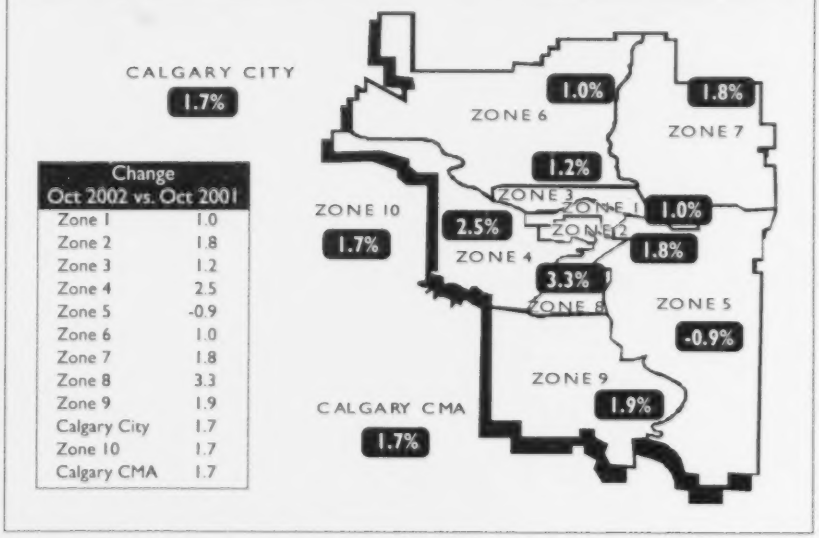
## CALGARY 2002

# Apartment Vacancies Up in 2002

For the first time in three years, apartment seekers in the Calgary Census Metropolitan Area (CMA) are having an easier time finding rental accommodations. Following a 0.1 percentage point drop to 1.2 per cent in October 2001, apartment vacancy rates jumped this October to 2.9 per cent, the highest level since 1995. Out of every one thousand privately-initiated rental apartment units, the vacancy rate translates into 29 units available for rent and immediate occupancy at the time of the survey. CMHC's October Rental Market Survey found 1,233 vacant privately-owned apartments in the CMA, more than double the 526 reported one year ago. Though Calgary experienced a further decline in its apartment universe, low mortgage rates prompted many renters to move toward home ownership. Other forces come via an indirect increase in the rental supply, as investors purchased condominiums to rent out.

The higher number of vacancies helped ease rental rate increases in 2002. Following a six per cent jump in 2001, average apartment rents increased by less than two per cent between October 2001 and October 2002, reaching $716 per month. In the face of rising vacancies and continued low mortgage rates, property owners are removing any incentive for their tenants to consider home ownership. Following the largest increase among units in 2001, one-bedroom suites recorded the smallest rent increase this year at 1.2 per cent. Bachelor suites recorded the largest hike in rents at 4.3 per cent, while three-bedroom plus units followed with a 3.5 per cent gain. Two-bedroom units, which account for over 40 per cent of the rental universe, saw their rents increase by 2.7 per cent. Out of 26

**Apartment Vacancy Rate**
**Change by Sector**




| Change Oct 2002 vs. Oct 2001 | |
|---|---|
| Zone 1 | 1.0 |
| Zone 2 | 1.8 |
| Zone 3 | 1.2 |
| Zone 4 | 2.5 |
| Zone 5 | -0.9 |
| Zone 6 | 1.0 |
| Zone 7 | 1.8 |
| Zone 8 | 3.3 |
| Zone 9 | 1.9 |
| Calgary City | 1.7 |
| Zone 10 | 1.7 |
| Calgary CMA | 1.7 |

IN THIS ISSUE:


Apartment Vacancies Down in 2001 ..... 1
Highlights ..... 2
Rental Market Outlook ..... 3
National Overview ..... 4
Calgary Rental Market Survey ..... 5
Methodology ..... 6
Survey Zone Map ..... 7

**STATISTICAL TABLES**

Apartment Vacancy Rates by Zone ..... 8
Average Apartment Rents by Bedroom Type ..... 8
Apartment Vacancy Rates by Zone and Bedroom Type ..... 9
Average Apartment Rents by Zone and Bedroom Type ..... 9
Vacant and Total Apartment Universe by Zone and Bedroom Type ..... 10
Row Vacancy Rates by Zone ..... 10
Average Row Rents by Bedroom Type ..... 11
Row Vacancy Rates by Zone and Bedroom Type ..... 11
Average Row Rents by Zone and Bedroom Type ..... 12
Vacant and Total Row Universe by Zone and Bedroom Type ..... 12


CMHC SCHL

HOME TO CANADIANS
Canada

104-02644/

CMAs in Canada, Calgary's rent increases were modest compared to other centres. For the second year in succession, Edmonton's increase was the highest across the nation, at 8.4 per cent.

## Rental Stock Faces Further Declines

With the persistent strength of multi-family construction over the last four years, the majority of units continue to be constructed for ownership tenure (freehold or condominium). From 1998 to 2001, only 782 of the 15,397 multi-family units started were for rental tenure, just over five per cent of all multi-family activity. This year, rental construction has shown a modest improvement, with the 289 rental starts to the end of October accounting for seven per cent of all multi-family construction.

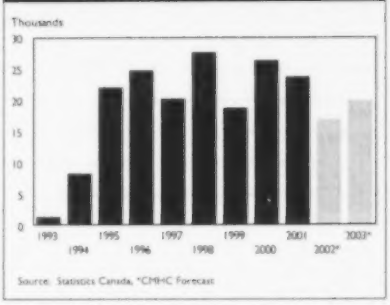
Despite recent additions to Calgary's rental universe via new construction, they were insufficient to compensate for losses through conversion from rental to condominium. Following 1,120 conversions in 2001, another 561 units were removed from the row and apartment rental stock in favor of condominiums during the 12-month period ending October 2002. At 547 units, apartments accounted for the majority of all condominium conversions.

In addition to the 561 condominium conversions, another 135 units were removed in favour of a congregate care home. Combined, these and other factors reduced the privately-initiated row and apartment rental stock to 48,448 units in October 2002, 1,430 fewer than the previous year. Since 1994, Calgary has lost over 16 per cent, or 9,532 units, of its row and apartment rental universe, the majority due to conversion to condominiums.

## Impressive Job Growth Among the Lower-Earning Industries

Thanks to a bullish consumer and vibrant residential construction, overall employment in the Calgary CMA increased by an average 17,400 jobs in the first ten months of 2002. While this represents a decline of 27 per cent compared to gains during the same period in 2001, the majority of the jobs created have been full-time and among the lower-earning service sector industries. This bodes well for rental demand, as lower earning households possess a weaker capacity to generate a down payment for a home.

**Employment Growth**




Source: Statistics Canada, *CMHC Forecast

To the end of October, retail employment has dominated Calgary's job gains with 9,200 new positions. This represents a growth rate of four times higher than the rate of employment growth for all industries combined. The retail trade sector is also one of the lowest paying industries in the Calgary economy, second only to the accommodation and food services industry. The strong gains among lower paying sectors have come at the expense of high income job losses. The professional, scientific, and technology sector is one of Calgary's highest earning industries, yet has lost almost 5,000 jobs to the end of October.

## Pace of Migration to Slow Following Healthy Surge

Following three consecutive years of decline, the City of Calgary has experienced an unexpected but welcomed spike in net migration. According to the latest city census figures, the City of Calgary recorded 20,962 new residents during the 12-month period ending April 30, 2002. This represents a 162 per cent increase from 2001, and the second strongest gain since 1982.

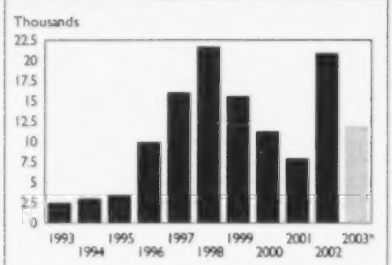
In the wake of September 11th's terrorist attacks, layoffs were experienced in a number of sectors across the country. Many turned their attention to Alberta, continuing a trend that began in 1996. With Calgary's reputation as a 'job-making machine', the city was the prime beneficiary of migrants seeking high-paying and secure employment opportunities. Unfortunately for landlords, historically low mortgage rates afforded many migrants the opportunity to purchase a home.

For the 12-month period ending April 30, 2003, we expect net migration to decline to 12,000 people. While our vibrant economy will continue to draw migrants, our magnetic power will be reduced due to modestly higher unemployment rates and weaker employment growth in the second half of this year. Meanwhile, with economic conditions improving in the rest of Canada, employment prospects outside of Alberta are rapidly returning. The combination of tight labour markets and improved economies elsewhere will translate into reduced net migration into the Calgary region. Exacerbating this downturn will be the continued strength of Edmonton and Fort McMurray, which will draw inter-provincial and inter-city migrants away from Calgary.

## HIGHLIGHTS

- Apartment vacancies in the Calgary CMA increase for first time since 1999, reaching 2.9 per cent in October 2002.
- Vacancy rates for row (town home) rentals increased to 2.1 per cent, up from 1.2 per cent in 2001.
- Following healthy gains since 1996, average rent increases were modest in 2002.
- Rents increased, on average, by 2.7 per cent for two-bedroom apartments and 1.5 per cent for two-bedroom row units.
- The rental stock dropped by 1,389 apartments and 41 row units.
- The apartment vacancy rate is forecast to fall to 2.3 per cent in October 2003, while the average two-bedroom rent is expected to advance by 4.0 per cent.

**Total Net Migration**




Source: City of Calgary, *CMHC Forecast

For More Information, Please Contact:

**Richard Corriveau**

*Senior Market Analyst*

Telephone: (403) 515-3005
Fax: (403) 515-3036
E-mail: rcorrive@cmhc-schl.gc.ca

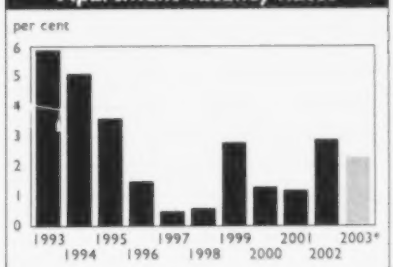
# RENTAL MARKET OUTLOOK

## Vacancies to Decline in 2003

Following a 2.9 per cent vacancy rate in October 2002, CMHC expects apartment vacancies will tighten slightly to 2.3 per cent in 2003. In 2002, many property owners experienced an exodus of renters into home ownership as mortgage rates were among 40-year lows. Other forces behind 2002's jump came via an indirect increase in rental supply through investors buying condominiums to rent out. With the prolonged weakness in the stock market, many turned to condominium purchases in 2002 as an alternative investment channel.

With mortgage rates rising in 2003, expect the exodus of renters into home ownership to subside. This will be further compounded by a persistent shortage of affordable resale listings, offering potential homeowners few options. Other indicators point to continued tightness in Calgary's rental market. Solid net migration among younger households will maintain rental demand, as will job creation among the lower paying sectors.

**Apartment Vacancy Rates**




Source: CMHC, *CMHC Forecast

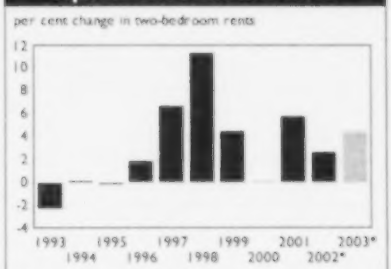
Another factor maintaining low vacancies in 2003 will be the habitual removal of units from the rental universe. Though upwards of 400 new units will be added to the rental stock over the forecast period, they will be insufficient to counter the losses through condo conversions. Though the number of conversions will likely trail the preceding five-year average, they will nonetheless outnumber new additions to the rental stock via new construction.

A more appropriate analysis would also examine the number of rental units per capita. Interestingly, Calgary has one of the lowest rental universes per capita among Canada's 26 CMAs. In 1989, there were 73 rental units per 1,000 residents in the Calgary CMA. With the continued trend of condo conversions and steady stream of new migrants, the number of rentals per 1,000 population has fallen below 50 in 2002. Given the unlikely reversal of this trend in the near future, landlords should be confident that vacancies will remain low.

## Rents to Increase over Forecast Period

With higher vacancies in 2002, the pace of rental rate increases subsided. In the face of low mortgage rates and ample selection in the new condominium market, landlords became increasingly reluctant to boost rents hedging the risk of additional vacancies. Most landlords will be reluctant to raise rates again in 2003 for many of the same reasons. However, the expected new additions to the rental stock during the next 12 months will fail to restrict rent increases. In fact, the opposite is true, as the high costs associated with constructing new rentals will result in higher than average rents. In 2003, average rents are expected to increase by four per cent, reaching $836 for a two-bedroom unit.

**Apartment Rent Increases**




Source: CMHC, *CMHC Forecast

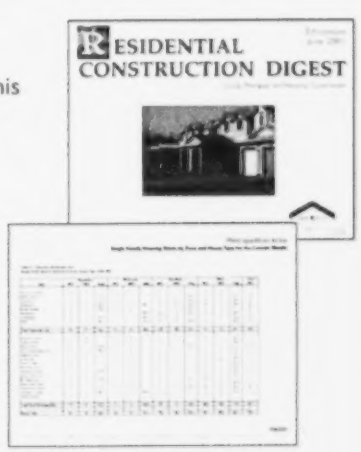
Of existing units, the majority of rent increases will be captured by structures with recent renovations and repairs. While renovating is a common instrument used to retain existing tenants and attract new ones, it is also a tool to justify raising rents. Among rent ranges, expect the highest increases to be in the lower-priced units, as vacancies are tightest in the rent ranges below $600.


## RESIDENTIAL CONSTRUCTION DIGEST

CMHC's monthly **Residential Construction Digest** delivers all the housing statistics you asked for, right down to the local market level! We have designed this product with your input, to meet your needs. You told us you wanted a detailed breakdown each month of housing statistics for single and multi-family markets, broken down by price range and by area of the city.

*The **Residential Construction Digest** delivers!*

Each month, over 60 tables reveal the housing market in great detail: Housing trends made crystal clear, to help you identify new opportunities. For added convenience each report is distributed electronically in PDF format with hotlinks allowing you to quickly get the information you need with a click of your mouse.




Each Report is Available for the
**Low Annual Price** of **$350.00** plus GST

***To subscribe to, or receive a free sample of, the Residential Construction Digest, please call (877) 722-2642.***

# NATIONAL OVERVIEW

## Rental Vacancies Rise

In October 2001, the overall apartment vacancy rate in Canada's census metropolitan areas (CMAs) fell to the lowest rate since 1987 when the survey first included structures of three or more units. Twelve months later, the average rental vacancy rate increased 0.6 percentage points, rising from 1.1 per cent in October 2001 to 1.7 per cent in October 2002.

In many centres, forty-year low mortgage rates combined with extremely competitive mortgage markets have pushed many renters into home ownership. As a result of this and other factors, seventeen of Canada's 26 major centres reported higher vacancy rates than in 2001. Calgary recorded the largest rate increase among CMAs, rising from 1.2 per cent in 2001 to 2.9 per cent in 2002. This was followed by a 1.6 percentage point gain in Toronto's rental market, where the vacancy rate rose to 2.5 per cent from 0.9 one year earlier. Despite a comparatively modest increase of 0.7 per cent, St. John reported the highest vacancy rate among Canada's CMAs.

Only three CMAs recorded vacancy rates below 1.0 per cent, less than half the number reported in October 2001. After enjoying the lowest vacancy rate in 2001, Victoria can no longer be hailed as the tightest rental market in the country. That distinction now belongs to the Quebec CMA, thanks to their 0.3 per cent vacancy rate. For the second year in succession, Montreal followed a close second, with a vacancy rates of 0.7 per cent. Calgary recorded the twentieth tightest rental market among Canada's 26 major centres at 2.9 per cent.

Next year, CMHC expects that October's survey will find the national apartment vacancy rate at 1.5 per cent, down marginally from 1.7 per cent in 2002. Higher mortgage rates will add to the carrying costs of home ownership, curtailing demand from renters seeking to buy their first home. This factor wil be compounded by rising prices in the ownership market. Sellers' market conditions are boosting resale prices in Canada significantly, while a hectic new home market is placing upward pressure on labour and land costs.

With higher vacancies in most of Canada's major centres, average rent increases were comparatively modest compared to previous years. Rent increases were maintained at or below four per cent in the majority of markets, with the most notable exception being Edmonton. Following the highest rent increase of 8.8 per cent in 2001, Edmonton saw average rents for a two-bedroom apartment advance another 8.4 per cent in 2002. The next highest increase was in Halifax at 4.6 per cent, followed by Montreal at 4.4 per cent. No Canadian CMA reported lower rents than the previous year, though average rents were unchanged in Thunder Bay at $657 per month.

With the exception of Montreal, the highest average rental costs among CMAs continue to be in Canada's largest centres. The highest monthly rents for a two-bedroom apartment were in Toronto ($1,047) and Vancouver ($954). At $804 per month, Calgary ranked fifth among Canada's major centres. Given Edmonton's recent gains, their average rents are quickly catching Calgary's. As recently as 1999, average rents in Edmonton were 22 per cent lower than Calgary's. In 2002, the shortfall narrowed to just over 10 per cent.

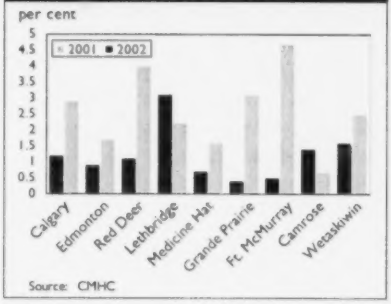
**Apartment Vacancy Rates by Census Metropolitan Area**

| Area | 2001 | 2002 |
|---|---|---|
| Abbotsford CA | ** | 2.0 |
| **Calgary CMA** | **1.2** | **2.9** |
| Chicoutimi-Jonquière CMA | 4.4 | 4.9 |
| Edmonton CMA | 0.9 | 1.7 |
| Halifax CMA | 2.8 | 2.7 |
| Hamilton CMA | 1.3 | 1.6 |
| Kingston CMA | ** | 0.9 |
| Kitchener CMA | 0.9 | 2.3 |
| London CMA | 1.6 | 2.0 |
| Montreal CMA | 0.6 | 0.7 |
| Oshawa CMA | 1.3 | 2.3 |
| Ottawa-Gatineau CMA | 0.7 | 1.6 |
| Quebec CMA | 0.8 | 0.3 |
| Regina CMA | 2.1 | 1.9 |
| St. Catharines-Niagara CMA | 1.9 | 2.4 |
| Saint John CMA | 5.6 | 6.3 |
| St. John's CMA | 2.5 | 2.7 |
| Saskatoon CMA | 2.9 | 3.7 |
| Sherbrooke CMA | 2.3 | 1.8 |
| Sudbury CMA | 5.7 | 5.1 |
| Thunder Bay CMA | 5.8 | 4.7 |
| Toronto CMA | 0.9 | 2.5 |
| Trois-Rivieres CMA | 4.7 | 3.0 |
| Vancouver CMA | 1.0 | 1.4 |
| Victoria CMA | 0.5 | 1.5 |
| Windsor CMA | 2.9 | 3.9 |
| Winnipeg CMA | 1.4 | 1.2 |
| **CANADA** | 1.1 | 1.7 |

**Average Two-Bedroom Apartment Rents by Census Metropolitan Area**

| Area | 2001 | 2002 |
|---|---|---|
| Abbotsford CA | ** | 650 |
| **Calgary CMA** | **783** | **804** |
| Chicoutimi-Jonquière CMA | 439 | 440 |
| Edmonton CMA | 654 | 709 |
| Halifax CMA | 673 | 704 |
| Hamilton CMA | 740 | 765 |
| Kingston CMA | ** | 727 |
| Kitchener CMA | 722 | 750 |
| London CMA | 683 | 705 |
| Montreal CMA | 529 | 552 |
| Oshawa CMA | 799 | 819 |
| Ottawa-Gatineau CMA | 914 | 930 |
| Quebec CMA | 538 | 550 |
| Regina CMA | 568 | 581 |
| St. Catharines-Niagara CMA | 680 | 695 |
| Saint John CMA | 483 | 492 |
| St. John's CMA | 575 | 589 |
| Saskatoon CMA | 558 | 567 |
| Sherbrooke CMA | 446 | 456 |
| Sudbury CMA | 620 | 647 |
| Thunder Bay CMA | 657 | 657 |
| Toronto CMA | 1027 | 1047 |
| Trois-Rivieres CMA | 419 | 431 |
| Vancouver CMA | 919 | 954 |
| Victoria CMA | 751 | 771 |
| Windsor CMA | 738 | 769 |
| Winnipeg CMA | 605 | 622 |

**Apartment Vacancy Rates in Alberta Centres**



Source: CMHC

# CALGARY RENTAL MARKET SURVEY

## Apartment Vacancies Up in All Sectors But One

Following a 0.1 percentage point decline to 1.2 per cent in 2001, our October 2002 survey shows the apartment vacancy rate in Calgary jumped to 2.9 per cent, its highest level since 1995. Of the 43,167 privately-initiated apartment rental units, a total of 1,233 were vacant and available for immediate occupancy in October 2002. Two-bedroom suites, which account for 41 per cent of the apartment rental universe, experienced the sharpest rise in vacancies, up 1.9 percentage points to 3.2 per cent. Two-bedroom suites also had the highest vacancy rate among bedroom types. Meanwhile, three-bedroom plus apartments had the lowest rate among all bedroom types at 2.3 per cent, and also recorded the lowest rate increase over the previous year.

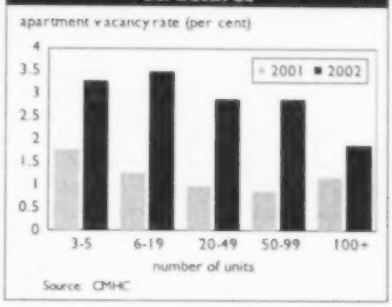
Many factors contributed to the increased vacancy rate over the past year. Foremost among them are historically low mortgage rates, which have reduced the carrying cost of home ownership. This encouraged many households to make the switch from renting to buying a home. Other forces came via an indirect increase in the rental supply as investors buy condominiums to rent out. With the prolonged weakness in the stock market, many investors are turning toward the condominium market as an alternative investment vehicle. Anecdotally, up to 25 per cent of condominiums are purchased by investors with this intent in mind.

Apartment vacancies increased in all but one sector comprising the Calgary CMA. The largest rate increase occurred in the Chinook sector (Zone 8), with vacancies rising from 0.6 per cent in 2001 to a CMA high of 3.9 per cent in 2002. This represents a significant departure from previous years, as the Chinook zone has consistently been the tightest market since 1995. Chinook's gain was followed by the Southwest (Zone 4) and Fish Creek (Zone 9) sectors, where the vacancy rates increased by 2.5 and 1.9 percentage points, respectively. Outside of City limits (Zone 10), vacancies increased to 3.0 per cent in 2002, up from 1.3 one year earlier.

The Southeast (Zone 5) was the only zone to record a drop in vacancies in 2002, falling from 2.5 per cent in 2001 to 1.6 per cent in 2002. Plagued with the highest vacancy rate among zones since 1997, landlords in the Southeast opted not to raise average rents in 2002 in an effort to tighten vacancies. Among zones recording increases to their vacancy rate in 2002, the one percentage point gains in the Downtown (Zone 1) and Northwest (Zone 6) sectors were the weakest.

Comparing apartment buildings by size, it appears that on average, structures with 100 or more units recorded the smallest increases to their vacancy rates. At 1.9 per cent, vacancy rates continue to be lowest among the larger structures of 100 or more units. Structures with three to five and six to 19 units experienced the highest rates of vacancy, at 3.3 and 3.5 per cent, respectively. In structures from 20 to 99 units, vacancies averaged 2.9 per cent.

### Vacancies Rise in Largest Structures




## Rent Increases Moderate in 2002

Following severe upward pressure on average rents in 2001, rent increases were comparatively modest this year. In 2001, property owners were forced to raise rents by 5.9 per cent, on average, as heightened natural gas prices added to their operating expenses. Though the provincial government provided property owners with a $6 per gigajoule (GJ) natural gas rebate from January 1 to April 30, 2001, it was insufficient to cover the overall spike in operating expenses.

In 2002, tenants saw their average rents rise by under two per cent, reaching $716 per month for all units. Despite a continued focus on renovations, landlords became increasingly reluctant to boost rents in order to hedge the risk of higher vacancies. In the face of persistently low mortgage rates, landlords wanted to remove any incentive for their tenants to consider home ownership. Another factor curbing rent increases in 2002 was the lack of pressure from rising energy costs.

Average apartment rents increased in six of the ten zones comprising the Calgary CMA. Two recorded declines while two others saw their rents unchanged. Of those reporting increases, the largest hike occurred in North Hill (Zone 3) and Southwest (Zone 4) zones, both rising by 3.9 per cent. Interestingly, the Southwest is the zone that recorded the highest increase to their vacancy rate over 2001. Among City sectors recording declines in their average rental rate, Downtown (Zone 1) reported the only drop, falling from $723 in 2001 to $707 in October 2002. The only other zone within the CMA to record a rental decline was in the municipalities outside of City limits (Zone 10), also down $16 per month.

Three-bedroom plus units captured the strongest rent increases of $26 per month, on average. In percentage terms, bachelor suites recorded the highest gain, as the $513 average rental rate was 4.3 per cent higher than the previous year. Interestingly, bachelor and three-bedroom plus units account for relatively little of the rental market universe, holding only nine per cent of the apartment rental stock. Rent increases were more subdued among one- and two-bedroom units, which account for the majority of rental apartments. Following a 6.2 per cent jump in 2001, one-bedroom units increased 1.2 per cent in 2002, or by $8 to $657 per month. Meanwhile, after a 5.8 per cent gain last year, two-bedroom apartments rents increased 2.7 per cent, reaching $804 per month in 2002.

## Survey of Publicly-Financed Units

CMHC's survey of publicly-funded rental units reported no change in vacancies in 2002. An overall vacancy rate of 0.6 per cent was found in October 2002, the same rate reported one year earlier. Of the 11,171 units in the universe, 65 were vacant at the time of the survey. As with privately-initiated rentals, the total supply of publicly-initiated units also declined. In 2002, the total supply fell by 70 units to a total of 11,171.

Vacancies of publicly-initiated row units fell from 0.5 per cent in 2001 to 0.3 per cent in 2002. Meanwhile, apartment units, which account for 61 per cent of the publicly-initiated rental stock, saw their vacancy rate increase marginally to 0.7 per cent from 0.6 per cent in 2001.

## Row Vacancies Record Increase

Vacancy rates in Calgary's rental town-homes increased in 2002, from 1.2 per cent as reported in CMHC's October 2001 survey to 2.6 per cent this year. Across the entire CMA, the number of vacant privately-initiated row units totalled 138 in October 2002, out of an overall universe of 5,281 units. The increase in vacancies represents 74 additional vacant units over the previous year.

All survey zones recorded higher vacancy rates compared to 2001. The Southeast (Zone 5) recorded the largest jump in row vacancies, climbing from one per cent in 2001 to 5.4 per cent in 2002. This sector also held the highest vacancy rate among the 10 zones comprising the CMA. The next largest gain was in Chinook (Zone 8), where the vacancy rate jumped from a low of 0.0 per cent in 2001 to 3.7 per cent in 2002. Meanwhile, following the second largest gain in 2001, the Southwest (Zone 4) recorded the smallest increase in row vacancies in 2002. Thanks to a significant drop in one-bedroom vacancies, the overall vacancy rate in the Southwest increased only 0.1 percentage point, to 1.9 per cent in 2002 from 1.8 per cent in 2001.

Among bedroom types, two-bedroom row units reported the largest increase in vacancies, jumping from 1.2 per cent in 2001 to 3.2 per cent in 2002. Two-bedroom suites, which also account for 51 per cent of all row rentals, reported the highest vacancy rate among row units. One-bedroom suites recorded the only decline in vacancies in 2002, falling from 4.0 per cent in 2001 to 0.6 per cent in 2002. However, they only represent three per cent of the overall row rental universe.

Unlike the apartment universe, which continues to be plagued with conversions to condominium, the removal of row units in the rental stock via conversion was minimal in the 12-month period ending in October. Following 223 removals from the row rental stock as a result of conversion to condominium units in 2001, only four were converted to condominium in 2002. While this pales in comparison to the previous year's 223 conversions, it must be noted that 350 units were converted in 2000 and 468 in 1999. Each and every year, the quality of row units suitable for conversion diminishes, hence the decline.

In an effort to maintain low vacancies, row-unit landlords were also reluctant to raise rents in 2002. Following a hefty 6.1 per cent gain in 2001, average row rents for all bedroom types recorded a modest 1.2 per cent increase over 2001, up $10 to average $814 per month. Both two- and three-bedroom plus units increased, on average, by 1.5 per cent between October 2001 and October 2002, reaching $793 and $856 per month, respectively. Average one-bedroom row rents did not increase in 2002.

Across zones, the largest row rental rate increases occurred in the Chinook (Zone 8) and Southwest (Zone 4) sectors, at $32 and $23 per month, respectively. Meanwhile, the Northwest (Zone 6) recorded a $2 decline in average rent from the previous year.


NEED MORE INFORMATION?
RENTAL MARKET SUPPLEMENT TABLES

**Get detailed data...**

- vacancy rates by structure size, year of completion, number of storeys and rent range
- rental rates by structure size, year of completion and number of storeys
- vacant units and total universe by structure size, year of completion, number of storeys and rent range

**...and more!**

For more information, please call **(877) 722-2648**


## Methodology

Canada Mortgage and Housing Corporation conducts the Rental Market Survey every year in October to determine the number of vacancies and the rents charged in rental structures. The survey is conducted on a sample basis in all urban areas with populations of 10,000 or more. Only structures which have been on the market for at least three months are included. While this publication focuses on privately-initiated apartments with three units and more, CMHC also examines row houses and publicly-initiated rental and co-op housing. The survey is conducted by telephone or a site visit, and rent information is obtained from the owner, manager, or building superintendent. The survey is conducted in the first two weeks of October and these results reflect market conditions at that time.

### Definitions

**Vacancy:** A unit is considered vacant if, at the time of the survey, it is physically unoccupied and available for immediate rental.

**Rent:** The rent data refers to the actual amount tenants pay for their unit. Amenities and services such as heat, light, parking, hot water, and laundry facilities may or may not be included in the monthly rent reported in individual cases. The average rent figures reported in this publication represent the average of different units in the market area, some of which may have none, some, or all of these services.

**Rental Apartment Structure:** Any building containing three or more rental dwellings which are not ground oriented.

**Rental Row House Structure:** Any building with three or more ground-oriented rental dwellings.

### Zones

The survey zones in this publication are identified on page 7.

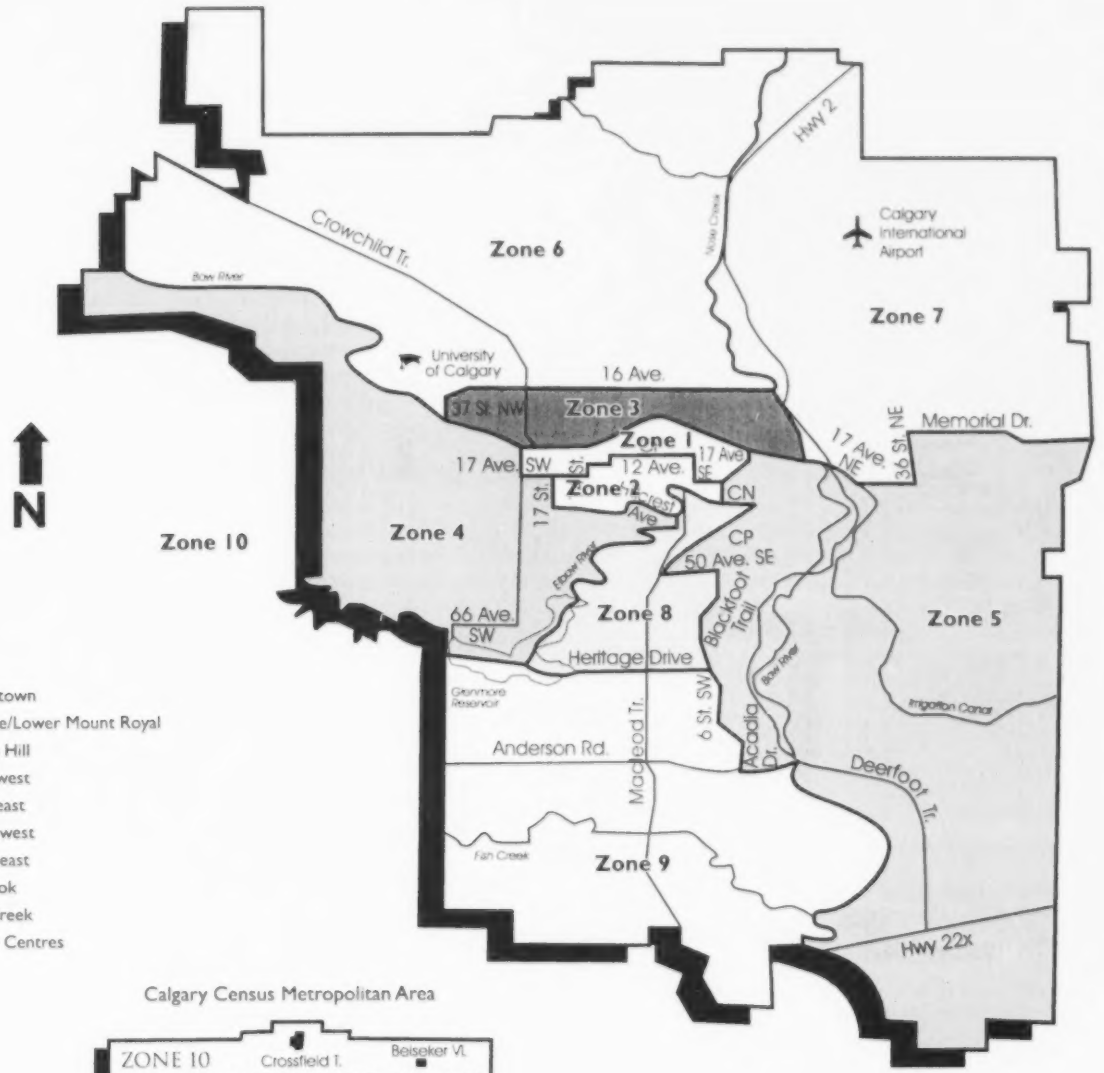
### Sampling

For the October 2002 survey, CMHC surveyed a total of 27,158 of the 43,167 apartment units in the privately-initiated Calgary universe for a sampling fraction of 63 per cent. CMHC also surveyed 5,191 of the 5,281 row units for a sampling fraction of 98 per cent.


*The information, analysis and opinions contained in this publication are based on various sources believed to be reliable, but their accuracy cannot be guaranteed. The information, analysis and opinions shall not be taken as representations for which CMHC or any of its employees shall incur responsibility.*

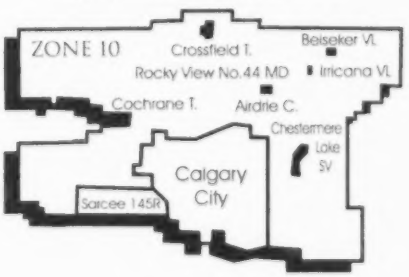
***RENTAL MARKET REPORT** is published by Canada Mortgage and Housing Corporation. Duplication of this report in whole or in part is strictly prohibited without permission of the authors and/or the Corporation. © 2002 All rights reserved*

# Calgary Metropolitan Area — Vacancy Survey Zones

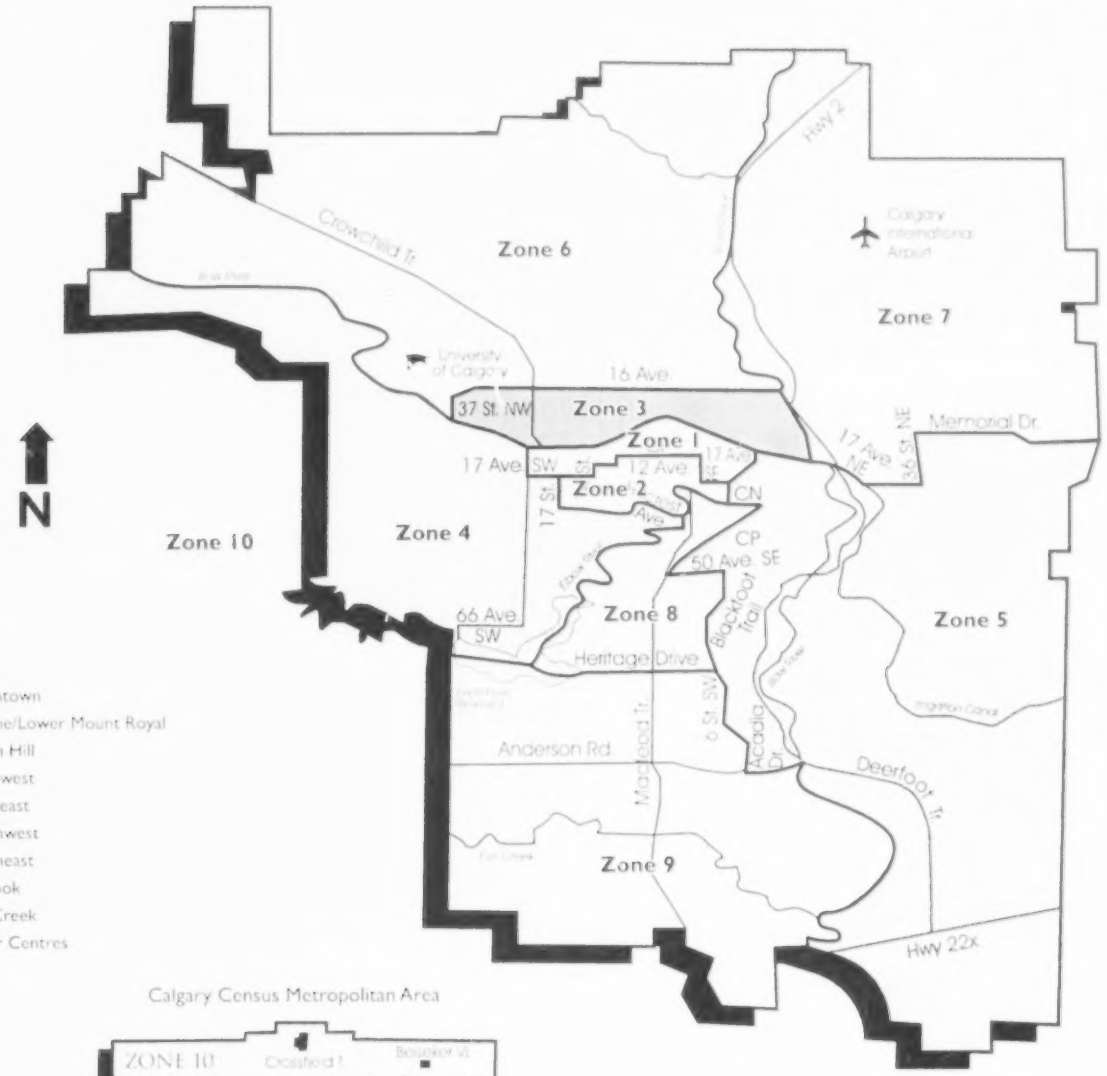



1. Downtown
2. Beltline/Lower Mount Royal
3. North Hill
4. Southwest
5. Southeast
6. Northwest
7. Northeast
8. Chinook
9. Fish Creek
10. Other Centres

Calgary Census Metropolitan Area



## Calgary Metropolitan Area — Vacancy Survey Zones




1. Downtown
2. Beltline/Lower Mount Royal
3. North Hill
4. Southwest
5. Southeast
6. Northwest
7. Northeast
8. Chinook
9. Fish Creek
10. Other Centres

Calgary Census Metropolitan Area

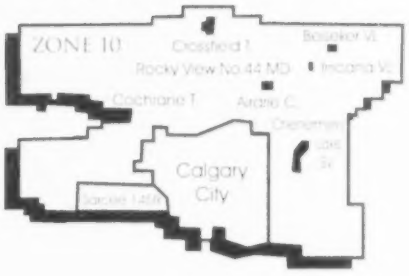


Table 1. Historical Apartment Vacancy Rates

| APARTMENT VACANCY RATES BY ZONE<br>October 1995 To October 2002 — Calgary | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Area** | **1995** | **1996** | **1997** | **1998** | **1999** | **2000** | **2001** | **2002** |
| Zone 1 - Downtown | 5.1 | 1.6 | 1.2 | 0.8 | 6.4 | 1.5 | 1.7 | 2.7 |
| Zone 2 - Beltline | 3.7 | 1.4 | 0.6 | 0.7 | 2.3 | 1.4 | 0.9 | 2.7 |
| Zone 3 - North Hill | 3.0 | 1.5 | 0.4 | 0.4 | 2.4 | 0.8 | 0.8 | 2 |
| Zone 4 - Southwest | 4.1 | 1.8 | 0.5 | 0.5 | 1.9 | 0.8 | 1.1 | 3.6 |
| Zone 5 - Southeast | 6.0 | 3.1 | 0.5 | 1.6 | 3.4 | 2.8 | 2.5 | 1.6 |
| Zone 6 - Northwest | 1.4 | 0.6 | 0.3 | 0.5 | 2.3 | 0.8 | 1.4 | 2.4 |
| Zone 7 - Northeast | 4.3 | 2.4 | 0.6 | 0.9 | 2.6 | 1.4 | 1.2 | 3 |
| Zone 8 - Chinook | 4.4 | 1.7 | 0.3 | 0.3 | 1.7 | 0.7 | 0.6 | 3.9 |
| Zone 9 - Fish Creek | 2.8 | 1.9 | 0.1 | 0.3 | 2.0 | 1.9 | 1.5 | 3.4 |
| Zones 1 to 9 - Calgary City | 3.6 | 1.6 | 0.5 | 0.6 | 2.8 | 1.2 | 1.2 | 2.9 |
| Zone 10 - Other Centres | 3.1 | 0.2 | 0.0 | 0.4 | 2.9 | 1.8 | 1.3 | 3 |
| **Calgary CMA** | **3.6** | **1.5** | **0.5** | **0.6** | **2.8** | **1.3** | **1.2** | **2.9** |

Table 2. Historical Apartment Rents

| AVERAGE APARTMENT RENTS BY BEDROOM TYPE<br>October 1995 to October 2002 — Calgary | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Year | Bachelor | | 1 Bedroom | | 2 Bedroom | | 3 Bedroom + | |
| | Avg. Rent | % Change | Avg. Rent | % Change | Avg. Rent | % Change | Avg. Rent | % Change |
| 1995 | 354 | 0.6 | 464 | (0.4) | 584 | -0.2 | 595 | 1.4 |
| 1996 | 367 | 3.7 | 473 | 1.9 | 595 | 1.9 | 602 | 1.2 |
| 1997 | 387 | 5.4 | 511 | 8.0 | 635 | 6.7 | 630 | 4.7 |
| 1998 | 431 | 11.3 | 574 | 12.3 | 707 | 11.3 | 682 | 8.3 |
| 1999 | 453 | 5.1 | 600 | 4.5 | 739 | 4.5 | 704 | 3.2 |
| 2000 | 474 | 4.6 | 611 | 1.8 | 740 | 0.1 | 713 | 1.3 |
| 2001 | 492 | 3.8 | 649 | 6.2 | 783 | 5.8 | 751 | 5.3 |
| **2002** | **513** | **4.3** | **657** | **1.2** | **804** | **2.7** | **777** | **3.5** |

** *Data Not Available* *N/U Not in Universe* *N/A Not Applicable*

## HOUSING NOW

Monthly HOUSING NOW CMA reports include topical analysis of economic and demographic developments affecting local housing markets and statistics for starts, completions, under construction, absorptions and supply by tenure. This concise report will give you a monthly analysis of the latest local data.

Call CMHC Market Analysis
**(403) 515-3006**

Table 3. Apartment Vacancy Rates

| APARTMENT VACANCY RATES BY ZONE AND BEDROOM TYPE<br>Calgary | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Area | Bachelor | | 1 Bedroom | | 2 Bedroom | | 3 Bedroom + | | All Units | |
| | 2001 | 2002 | 2001 | 2002 | 2001 | 2002 | 2001 | 2002 | 2001 | 2002 |
| Zone 1 - Downtown | ** | ** | 1.8 | 2.7 | 1.6 | 2.5 | ** | ** | 1.7 | 2.7 |
| Zone 2 - Beltline | 1.1 | 2.9 | 0.9 | 2.9 | 1.0 | 2.4 | ** | ** | 0.9 | 2.7 |
| Zone 3 - North Hill | ** | ** | 0.4 | 1.4 | 1.3 | 3.3 | ** | ** | 0.8 | 2.0 |
| Zone 4 - Southwest | ** | 4.9 | 1.1 | 3.6 | 0.8 | 3.4 | 2.4 | 3.9 | 1.1 | 3.6 |
| Zone 5 - Southeast | ** | ** | 1.5 | 1.4 | 2.7 | 1.8 | 3.5 | 1.9 | 2.5 | 1.6 |
| Zone 6 - Northwest | ** | ** | 1.1 | 1.5 | 1.5 | 3.5 | 1.7 | 1.4 | 1.4 | 2.4 |
| Zone 7 - Northeast | ** | ** | 0.2 | ** | 1.9 | 4.3 | ** | ** | 1.2 | 3.0 |
| Zone 8 - Chinook | ** | ** | 0.5 | 4.6 | 0.8 | 3.0 | ** | ** | 0.6 | 3.9 |
| Zone 9 - Fish Creek | ** | ** | 1.8 | 1.7 | 1.3 | 4.4 | ** | ** | 1.5 | 3.4 |
| Zones 1 to 9 - Calgary City | 1.5 | 2.9 | 1.0 | 2.6 | 1.2 | 3.2 | 1.8 | 2.2 | 1.2 | 2.9 |
| Zone 10 - Other Centres | 0.0 | ** | 0.0 | 1.8 | 1.9 | 2.8 | 1.9 | 4.2 | 1.3 | 3.0 |
| **Calgary CMA** | **1.5** | **2.9** | **1.0** | **2.6** | **1.3** | **3.2** | **1.8** | **2.3** | **1.2** | **2.9** |

Table 4. Average Apartment Rents

| AVERAGE APARTMENT RENTS BY ZONE AND BEDROOM TYPE<br>Calgary | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Area | Bachelor | | 1 Bedroom | | 2 Bedroom | | 3 Bedroom + | | All Units | |
| | 2001 | 2002 | 2001 | 2002 | 2001 | 2002 | 2001 | 2002 | 2001 | 2002 |
| Zone 1 - Downtown | ** | ** | 689 | 673 | 822 | 820 | ** | ** | 723 | 707 |
| Zone 2 - Beltline | 470 | 529 | 637 | 645 | 817 | 832 | ** | ** | 685 | 702 |
| Zone 3 - North Hill | ** | ** | 602 | 635 | 709 | 730 | ** | ** | 643 | 668 |
| Zone 4 - Southwest | ** | 462 | 624 | 650 | 763 | 804 | 691 | 703 | 694 | 721 |
| Zone 5 - Southeast | ** | ** | 589 | 583 | 658 | 657 | 661 | 689 | 629 | 629 |
| Zone 6 - Northwest | ** | ** | 659 | 657 | 787 | 790 | 774 | 757 | 726 | 726 |
| Zone 7 - Northeast | ** | ** | 634 | ** | 733 | 765 | ** | ** | 699 | 722 |
| Zone 8 - Chinook | ** | ** | 658 | 666 | 773 | 794 | ** | ** | 710 | 726 |
| Zone 9 - Fish Creek | ** | ** | 738 | 747 | 846 | 868 | ** | ** | 801 | 822 |
| Zones 1 to 9 - Calgary City | 492 | 514 | 649 | 657 | 784 | 805 | 753 | 779 | 702 | 717 |
| Zone 10 - Other Centres | 450 | ** | 625 | 607 | 739 | 713 | 677 | 711 | 687 | 671 |
| **Calgary CMA** | **492** | **513** | **649** | **657** | **783** | **804** | **751** | **777** | **702** | **716** |

*** Data Not Available* *N/U Not in Universe* *N/A Not Applicable*

Table 5. Number of Apartment Units

| VACANT AND TOTAL UNIVERSE BY ZONE AND BEDROOM TYPE<br>Calgary | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Area | Bachelor | | 1 Bedroom | | 2 Bedroom | | 3 Bedroom + | | All Units | |
| | Vacant | Total | Vacant | Total | Vacant | Total | Vacant | Total | Vacant | Total |
| Zone 1 - Downtown | ** | ** | 91 | 3,361 | 39 | 1,558 | ** | ** | 145 | 5,319 |
| Zone 2 - Beltline | 25 | 867 | 210 | 7,206 | 99 | 4,073 | ** | ** | 334 | 12,244 |
| Zone 3 - North Hill | ** | ** | 36 | 2,521 | 48 | 1,483 | ** | ** | 86 | 4,357 |
| Zone 4 - Southwest | 10 | 200 | 86 | 2,378 | 96 | 2,826 | 14 | 365 | 206 | 5,769 |
| Zone 5 - Southeast | ** | ** | 5 | 386 | 10 | 536 | 4 | 228 | 19 | 1,222 |
| Zone 6 - Northwest | ** | ** | 31 | 2,118 | 82 | 2,312 | 7 | 516 | 120 | 5,020 |
| Zone 7 - Northeast | ** | ** | ** | ** | 42 | 979 | ** | ** | 53 | 1,751 |
| Zone 8 - Chinook | ** | ** | 74 | 1,604 | 43 | 1,428 | ** | ** | 122 | 3,110 |
| Zone 9 - Fish Creek | ** | ** | 22 | 1,284 | 99 | 2,247 | ** | ** | 135 | 3,935 |
| Zones 1 to 9 - Calgary City | 56 | 1,938 | 565 | 21,509 | 559 | 17,443 | 41 | 1,836 | 1220 | 42,727 |
| Zone 10 - Other Centres | ** | ** | 2 | 111 | 7 | 254 | 2 | 52 | 13 | 440 |
| **Calgary CMA** | **58** | **1,961** | **567** | **21,620** | **566** | **17,697** | **43** | **1,889** | **1233** | **43,167** |

Table 6. Historical Row Vacancy Rates

| ROW VACANCY RATES BY ZONE<br>October 1995 to October 2002 — Calgary | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Area** | **1995** | **1996** | **1997** | **1998** | **1999** | **2000** | **2001** | **2002** |
| Zone 1 - Downtown | ** | ** | ** | ** | ** | ** | ** | ** |
| Zone 2 - Beltline | ** | ** | ** | ** | ** | ** | ** | ** |
| Zone 3 - North Hill | 0.0 | 0.0 | ** | 0.0 | ** | 0.0 | ** | ** |
| Zone 4 - Southwest | 3.7 | 1.5 | 0.2 | 0.5 | 1.6 | 1.0 | 1.8 | 1.9 |
| Zone 5 - Southeast | 8.5 | 1.5 | 0.3 | 1.0 | 1.5 | 2.8 | 1.0 | 5.4 |
| Zone 6 - Northwest | 2.9 | 0.8 | 0.5 | 0.5 | 2.5 | 1.2 | 1.2 | 2.5 |
| Zone 7 - Northeast | 2.5 | 1.9 | 0.3 | 0.3 | 2.7 | 0.6 | 0.8 | 1.0 |
| Zone 8 - Chinook | ** | ** | ** | ** | 3.7 | 0.0 | 0.0 | 3.7 |
| Zone 9 - Fish Creek | 2.9 | 1.5 | 0.4 | 0.6 | 1.4 | 0.7 | 1.6 | 3.0 |
| Zones 1 to 9 - Calgary City | 3.4 | 1.4 | 0.3 | 0.5 | 2.0 | 1.1 | 1.2 | 2.6 |
| Zone 10 - Other Centres | ** | ** | ** | ** | ** | ** | ** | ** |
| **Calgary CMA** | **3.4** | **1.4** | **0.3** | **0.5** | **2.0** | **1.1** | **1.2** | **2.1** |

*** Data Not Available* *N/U Not in Universe* *N/A Not Applicable*

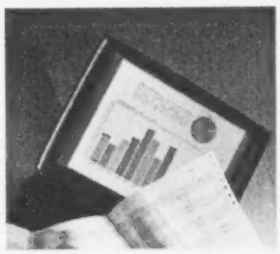
Table 7. Historical Row Rents

| AVERAGE ROW RENTS BY BEDROOM TYPE<br>October 1995 to October 2002 — Calgary | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Year | Bachelor | | 1 Bedroom | | 2 Bedroom | | 3 Bedroom + | |
| | Avg. Rent | % Change | Avg. Rent | % Change | Avg. Rent | % Change | Avg. Rent | % Change |
| 1995 | 335 | N/A | 471 | -3.1 | 585 | 0.9 | 646 | 2.9 |
| 1996 | 327 | -2.4 | 455 | -3.4 | 595 | 1.7 | 645 | -0.2 |
| 1997 | 324 | -0.9 | 505 | 11.0 | 643 | 8.1 | 689 | 5.4 |
| 1998 | 366 | 13.0 | 521 | 3.2 | 726 | 13.0 | 772 | 12.0 |
| 1999 | 423 | 15.6 | 537 | 3.1 | 727 | 0.1 | 788 | 2.1 |
| 2000 | 389 | -8.0 | 546 | 1.7 | 733 | 0.8 | 801 | 1.6 |
| 2001 | ** | N/A | 615 | 12.6 | 781 | 6.5 | 843 | 5.2 |
| **2002** | **** | **N/A** | **615** | **0.0** | **793** | **1.5** | **856** | **1.5** |

Table 8. Row Vacancy Rates

| ROW VACANCY RATES BY ZONE AND BEDROOM TYPE<br>Calgary | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Area | Bachelor | | 1 Bedroom | | 2 Bedroom | | 3 Bedroom + | | All Units | |
| | 2001 | 2002 | 2001 | 2002 | 2001 | 2002 | 2001 | 2002 | 2001 | 2002 |
| Zone 1 - Downtown | N/U | N/U | N/U | N/U | ** | ** | N/U | N/U | ** | ** |
| Zone 2 - Beltline | N/U | N/U | N/U | N/U | ** | ** | N/U | N/U | ** | ** |
| Zone 3 - North Hill | N/A | N/A | ** | ** | ** | ** | ** | ** | ** | ** |
| Zone 4 - Southwest | ** | ** | 3.8 | 0 | 2.2 | 2.1 | 0.9 | 1.9 | 1.8 | 1.9 |
| Zone 5 - Southeast | N/U | N/U | ** | ** | 0.7 | ** | 1.2 | 6.3 | 1 | 5.4 |
| Zone 6 - Northwest | N/U | N/U | 3.9 | 1.5 | 0.6 | 3.7 | 1.7 | 1.3 | 1.2 | 2.5 |
| Zone 7 - Northeast | N/U | N/U | ** | ** | 0.7 | 1.3 | 0.8 | 0.8 | 0.8 | 1 |
| Zone 8 - Chinook | N/U | N/U | N/U | N/U | ** | ** | ** | ** | 0 | 3.7 |
| Zone 9 - Fish Creek | ** | ** | ** | ** | 1.9 | 4.3 | 0.3 | 0.8 | 1.6 | 3 |
| Zones 1 to 9 - Calgary City | ** | ** | 4.1 | 0.6 | 1.2 | 3.3 | 1 | 2.1 | 1.2 | 2.6 |
| Zone 10 - Other Centres | N/U | N/U | ** | ** | ** | ** | N/U | N/U | ** | ** |
| **Calgary CMA** | **** | **** | **4** | **0.6** | **1.2** | **3.2** | **1** | **2.1** | **1.2** | **2.6** |

*** Data Not Available* *N/U Not in Universe* *N/A Not Applicable*

## KEEP ON TOP OF THE HOUSING MARKET

CMHC's **Market Analysis Centre** is your best source of Canadian housing analysis and information - information you need for confident business planning and informed decision making. Our knowledge of local housing conditions is backed up by comprehensive surveys and an extensive market intelligence network. Whatever you housing market information needs, we provide the statistics, analysis and forecasts you can rely on.

To find out more about our product line and customized data services call **(403) 515-3006**

Table 9. Average Row Rents

| AVERAGE ROW RENTS BY ZONE AND BEDROOM TYPE<br>Calgary | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Area | Bachelor | | 1 Bedroom | | 2 Bedroom | | 3 Bedroom + | | All Units | |
| | 2001 | 2002 | 2001 | 2002 | 2001 | 2002 | 2001 | 2002 | 2001 | 2002 |
| Zone 1 - Downtown | N/U | N/U | N/U | N/U | ** | ** | N/U | N/U | ** | ** |
| Zone 2 - Beltline | N/U | N/U | N/U | N/U | ** | ** | N/U | N/U | ** | ** |
| Zone 3 - North Hill | N/A | N/A | ** | ** | ** | ** | ** | N/A | ** | ** |
| Zone 4 - Southwest | ** | ** | 485 | 540 | 769 | 785 | 808 | 835 | 767 | 790 |
| Zone 5 - Southeast | N/U | N/U | ** | ** | 722 | ** | 759 | 772 | 737 | 750 |
| Zone 6 - Northwest | N/U | N/U | 615 | 590 | 800 | 800 | 878 | 885 | 829 | 827 |
| Zone 7 - Northeast | N/U | N/U | ** | ** | 765 | 780 | 861 | 872 | 817 | 827 |
| Zone 8 - Chinook | N/U | N/U | N/U | N/U | ** | ** | ** | ** | 753 | 785 |
| Zone 9 - Fish Creek | ** | ** | ** | ** | 811 | 825 | 853 | 875 | 825 | 843 |
| Zones 1 to 9 - Calgary City | ** | ** | 621 | 620 | 781 | 794 | 843 | 856 | 804 | 814 |
| Zone 10 - Other Centres | N/U | N/U | ** | ** | ** | ** | N/U | N/U | ** | ** |
| **Calgary CMA** | **** | **** | **615** | **615** | **781** | **793** | **843** | **856** | **804** | **814** |

Table 10. Number of Row Units

| VACANT AND TOTAL UNIVERSE BY ZONE AND BEDROOM TYPE<br>Calgary | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Area | Bachelor | | 1 Bedroom | | 2 Bedroom | | 3 Bedroom + | | All Units | |
| | Vacant | Total | Vacant | Total | Vacant | Total | Vacant | Total | Vacant | Total |
| Zone 1 - Downtown | N/U | N/U | N/U | N/U | ** | ** | N/U | N/U | ** | ** |
| Zone 2 - Beltline | N/U | N/U | N/U | N/U | ** | ** | N/U | N/U | ** | ** |
| Zone 3 - North Hill | 0 | 0 | ** | ** | ** | ** | ** | ** | ** | ** |
| Zone 4 - Southwest | ** | ** | 0 | 34 | 7 | 348 | 4 | 215 | 11 | 600 |
| Zone 5 - Southeast | N/U | N/U | ** | ** | ** | ** | 26 | 415 | 39 | 725 |
| Zone 6 - Northwest | N/U | N/U | 1 | 66 | 26 | 708 | 8 | 622 | 35 | 1,395 |
| Zone 7 - Northeast | N/U | N/U | ** | ** | 7 | 553 | 6 | 765 | 13 | 1,324 |
| Zone 8 - Chinook | N/U | N/U | N/U | N/U | ** | ** | ** | ** | 2 | 54 |
| Zone 9 - Fish Creek | ** | ** | ** | ** | 31 | 720 | 3 | 361 | 34 | 1,118 |
| Zones 1 to 9 - Calgary City | ** | ** | 1 | 170 | 87 | 2,675 | 50 | 2,412 | 138 | 5,262 |
| Zone 10 - Other Centres | N/U | N/U | ** | ** | ** | ** | N/U | N/U | ** | ** |
| **Calgary CMA** | **** | **** | **1** | **175** | **87** | **2,689** | **50** | **2,412** | **138** | **5,281** |

*** Data Not Available* *N/U Not in Universe* *N/A Not Applicable*

© 2002 Canada Mortgage and Housing Corporation. All rights reserved. No portion of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted in any form or by any means, mechanical, electronic, photocopying, recording or otherwise without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. Without limiting the generality of the foregoing, no portion of this publication may be translated from English into any other language without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. The information, analyses and opinions contained in this publication are based on various sources believed reliable, but their accuracy cannot be guaranteed. The information, analyses and opinions shall not be taken as representations for which Canada Mortgage and Housing Corporation or any of its employees shall incur responsibilities.

# RAPPORT SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

Société canadienne d'hypotheques et de logement

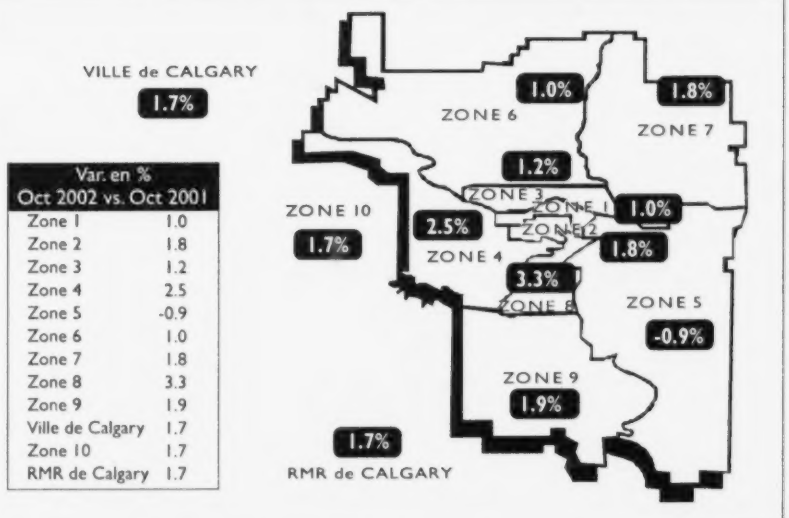
## CALGARY 2002

## Hausse du taux d'inoccupation des appartements en 2002

Pour la première fois en trois ans, les personnes à la recherche d'un appartement dans la Région métropolitaine de recensement (RMR) de Calgary auront moins de mal que par le passé à trouver un logement locatif. Après avoir glissé de 0,1 point de pourcentage pour s'établir à 1,2 % en octobre 2001, le taux d'inoccupation des appartements est monté à 2,9 % au même mois en 2002, ce qui représente le niveau le plus élevé depuis 1995. Cela signifie qu'au moment de l'enquête, pour chaque tranche de mille appartements locatifs d'initiative privée, 29 étaient libres et prêts à être loués. D'après l'Enquête sur les logements locatifs menée par la SCHL en octobre 2002, 1 233 appartements d'initiative privée étaient inoccupés dans la RMR, soit plus du double du total de 526 observé un an auparavant. Alors que l'univers des appartements a encore diminué à Calgary, les bas taux hypothécaires ont incité beaucoup de locataires à accéder à la propriété. D'autres facteurs ont accru indirectement l'offre de logements locatifs, notamment l'achat, par des investisseurs, de copropriétés en vue de les louer.

En 2002, l'accroissement du nombre de logements inoccupés a contribué à ralentir la montée des loyers. En effet, entre octobre 2001 et octobre 2002, le loyer mensuel moyen des appartements a progressé de moins de 2 %, pour s'établir à 716 $, après avoir augmenté de 6 % l'année précédente. Compte tenu de la hausse des taux d'inoccupation et des taux hypothécaires toujours bas, les propriétaires-bailleurs comptent ainsi dissuader les locataires d'accéder à la propriété. Après avoir enregistré la plus forte hausse parmi toutes les catégories en 2001, les appartements de une chambre ont connu la plus faible majoration des loyers en 2002 (1,2 %). Ce sont les studios qui ont subi la plus vive augmentation, soit 4,3 %, suivis des logements de trois chambres et plus, avec une hausse de

### Taux d'inoccupation des appartements par secteur




| Var. en % Oct 2002 vs. Oct 2001 | |
|---|---|
| Zone 1 | 1.0 |
| Zone 2 | 1.8 |
| Zone 3 | 1.2 |
| Zone 4 | 2.5 |
| Zone 5 | -0.9 |
| Zone 6 | 1.0 |
| Zone 7 | 1.8 |
| Zone 8 | 3.3 |
| Zone 9 | 1.9 |
| Ville de Calgary | 1.7 |
| Zone 10 | 1.7 |
| RMR de Calgary | 1.7 |

### SOMMAIRE


Hausse du taux d'inoccupation des appartements en 2002 ..... 1
Points Saillants ..... 2
Perspectives du Marché Locatif ..... 3
Aperçu National ..... 4
Enquête Sur Les Logements Locatifs ..... 5
Méthodologie ..... 6
Zones Del' Enquéte Sur Les Logements Locatif ..... 7

**TABLEAU STATISTIQUES**

Taux d'inoccupation historiques des appartements ..... 8
Loyers historiques des appartements ..... 8
Taux d'inoccupation des appartements ..... 9
Loyers moyens des appartements ..... 9
Nombre d'appartements ..... 10
Taux d'inoccupation historiques des maisons en rangée ..... 10
Loyers historiques des maisons en rangée ..... 11
Taux d'inoccupation des maisons en rangée ..... 11
Loyers moyens des maisons en rangée 12
Nombre de maisons en rangée ..... 12


SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

3,5 %. Dans la catégorie des logements de deux chambres, lesquels représentent plus de 40 % de l'univers locatif, le loyer moyen a progressé de 2,7 %. En comparaison des hausses de loyer observées dans les 26 RMR canadiennes, celle enregistrée à Calgary a été modeste. Pour la deuxième année de suite, Edmonton a subi la plus forte majoration au pays, soit 8,4 %.

## Diminution persistante du parc locatif

La construction de collectifs est robuste depuis quatre ans, mais la plupart des logements produits sont destinés au marché des propriétaires-occupants (logements en propriété absolue ou en copropriété). Entre 1998 et 2001, sur 15 397 logements collectifs mis en chantier, un peu plus de 5 % (soit seulement 782) étaient destinés au marché locatif. Cette année, le rythme de production s'est légèrement accéléré pendant les 10 premiers mois; 289 logements locatifs ont été mis en chantier, ce qui représente 7 % de toutes les mises en chantier de collectifs.

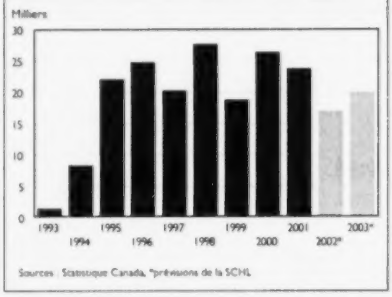
Les logements neufs ajoutés récemment à l'univers locatif de Calgary ne suffiront pas à compenser les pertes subies par suite des conversions en copropriétés. En plus des 1 120 conversions dénombrées en 2001, 561 maisons en rangée et appartements ont été retirés du parc locatif pour le même motif pendant la période de 12 mois ayant pris fin en octobre 2002. La majorité des logements transformés en copropriétés, soit 547, étaient des appartements.

Outre les 561 habitations transformées en copropriétés, 135 autres ont été converties en logements-foyers. Ces facteurs – et d'autres – ont ramené à 48 448 le nombre de maisons en rangée et d'appartements recensés dans le parc locatif d'initiative privée en octobre 2002. Il s'agit d'une diminution de 1 430 logements par rapport à 2001. Depuis 1994, Calgary a perdu plus de 16 % de son univers locatif, soit 9 532 maisons en rangée et appartements, en grande partie pour cause de conversions.

## Croissance impressionnante des emplois dans les secteurs à faible rémunération

Grâce à l'optimisme des consommateurs et au dynamisme du secteur de la construction résidentielle, le nombre total d'emplois dans la RMR de Calgary a augmenté en moyenne de 17 400 pendant les 10 premiers mois de 2002. Bien que ce chiffre soit de 27 % inférieur aux gains observés à la période correspondante en 2001, la majorité des emplois créés représentent des postes à temps plein à faible rémunération dans le secteur tertiaire. Ce facteur augure bien pour la demande de logements locatifs, car les ménages à faible revenu ont moins de possibilités que les autres d'amasser la mise de fonds nécessaire à l'achat d'une habitation.

**Croissance de L'emploi**




Sources : Statistique Canada, *prévisions de la SCHL

Entre janvier et octobre 2002, les gains enregistrés au chapitre de l'emploi à Calgary tenaient surtout au secteur du commerce de détail, où il s'est créé 9 200 postes. Ce chiffre représente un taux de croissance quatre fois plus élevé que celui de l'ensemble des autres secteurs. Par ailleurs, le secteur du commerce de détail se classe deuxième après celui de l'hébergement et de la restauration pour ce qui concerne les postes les moins bien rémunérés dans l'économie de Calgary. Les gains marqués observés dans les secteurs à faible rémunération ont été réalisés au détriment des emplois plus rémunérateurs. Le secteur des services professionnels, scientifiques et techniques, l'une des industries offrant les salaires les plus élevés à Calgary, a perdu près de 5 000 postes entre janvier et octobre 2002.

## Essor de la migration suivi d'un ralentissement

Après avoir enregistré trois baisses annuelles consécutives, la ville de Calgary a bénéficié d'une remontée soudaine mais appréciée de la migration nette. Selon les derniers chiffres du recensement municipal, Calgary a accueilli 20 962 nouveaux résidents pendant la période de 12 mois ayant pris fin le 30 avril 2002. Ce chiffre représente une augmentation de 162 % par rapport à 2001 et la deuxième hausse en importance depuis 1982.

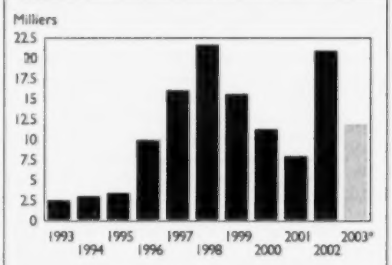
Après les attaques terroristes du 11 septembre, nombre de secteurs à l'échelon du pays ont subi des mises à pied. Beaucoup de personnes se sont alors tournées vers l'Alberta, une tendance qui s'était amorcée en 1996. Grâce à sa renommée en tant que « productrice d'emplois », la ville de Calgary a été la principale destination des migrants à la recherche d'emplois sûrs et rémunérateurs. Malheureusement pour les locateurs, les taux hypothécaires bas en comparaison des données historiques ont permis à beaucoup de migrants d'acheter un logement.

Pour la période de 12 mois se terminant le 30 avril 2003, on prévoit que la migration nette tombera à 12 000 personnes. L'économie dynamique de

## POINTS SAILLANTS

- Le taux d'inoccupation des appartements dans la RMR de Calgary a augmenté pour la première fois depuis 1999 et a atteint 2,9 % en octobre 2002.
- Dans la catégorie des maisons en rangée locatives, le taux d'inoccupation est passé de 1,2 % en 2001 à 2,1 % en 2002.
- Après avoir connu de fortes augmentations depuis 1996, le loyer moyen n'a enregistré qu'une modeste hausse en 2002.
- Le loyer moyen a augmenté de 2,7 % dans le cas des appartements de deux chambres et de 1,5 % dans la catégorie des maisons en rangée de la même taille.
- Le parc locatif a perdu 1 389 appartements et 41 maisons en rangée.
- Selon les prévisions, le taux d'inoccupation des appartements descendra à 2,3 % en octobre 2003, tandis que le loyer moyen des logements de deux chambres montera de 4,0 %.

**Migration Nette Totale**




Sources : Ville de Calgary, *prévisions de la SCHL

Calgary continuera d'attirer des migrants, mais l'attrait de cette ville diminuera à cause de la légère hausse du taux de chômage et de la décélération de la croissance de l'emploi prévues au deuxième semestre de 2002. Compte tenu de l'amélioration de la conjoncture économique dans le reste du pays, les perspectives d'emploi à l'extérieur de l'Alberta s'ouvrent rapidement. L'effet combiné des marchés du travail serrés et de l'amélioration des économies des autres régions se traduira par une diminution de la migration nette dans la région de Calgary. Autre facteur qui aggrave le problème, le dynamisme persistant qui caractérise l'économie des agglomérations d'Edmonton et de Fort McMurray, lesquelles attirent des personnes d'autres provinces et villes au détriment de Calgary.


Pour en Savoir Plus, Communiquez Avec:

**Richard Corriveau**

*Analyste Principal de Marché*

Téléphone: (403) 515-3005

Télécopieur: (403) 515-3036

Courrier électronique:

rcorrive@cmhc-schl.gc.ca

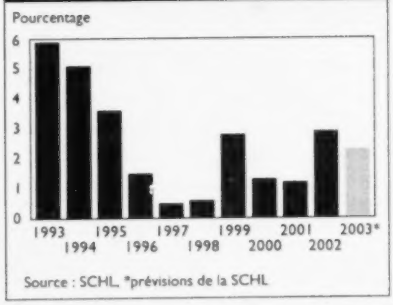
# Perspectives Du Marché Locatif

## Repli du taux d'inoccupation prévu en 2003

La SCHL s'attend à ce que le taux d'inoccupation des appartements fléchisse légèrement pour se fixer à 2,3 % en 2003, après avoir atteint 2,9 % en octobre 2002. Cette année, beaucoup de propriétaires-bailleurs ont perdu nombre de locataires au profit du marché de la propriété, en raison des taux hypothécaires qui ont avoisiné leurs plus bas niveaux en 40 ans. Un autre facteur explique la hausse observée en 2002, soit l'augmentation indirecte de l'offre de logements locatifs attribuable aux investisseurs qui achètent des copropriétés en vue de les louer. Compte tenu de la faiblesse prolongée du marché boursier, le marché des copropriétés a offert une alternative à beaucoup d'investisseurs en 2002.

On prévoit que la majoration des taux hypothécaires en 2003 freinera l'exode des locataires vers le marché de la propriété. En outre, les propriétaires-occupants éventuels auront peu d'options étant donné la pénurie persistante d'inscriptions à prix abordable. D'autres indicateurs laissent entrevoir un resserrement continu du marché locatif de Calgary. Le solide bilan migratoire de jeunes ménages stimulera la demande de logements locatifs, tout comme la création d'emplois dans les secteurs offrant des postes à faible rémunération.

**Taux d'inoccupation Des Appartements**




Source : SCHL, *prévisions de la SCHL

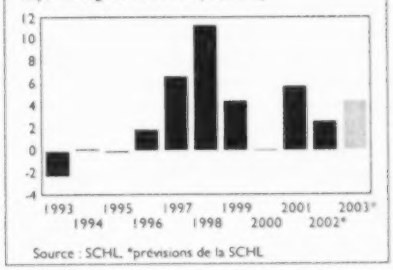
Autre facteur qui contribuera à maintenir les bas taux d'inoccupation en 2003, des logements continueront d'être retirés de l'univers locatif. Plus de 400 logements neufs seront ajoutés au parc locatif au cours de la période visée par les prévisions, mais ce nombre ne suffira pas à compenser les pertes attribuables aux conversions en copropriétés. Le nombre de conversions sera sans doute inférieur à la moyenne des cinq années antérieures, mais il dépassera néanmoins le volume de logements neufs ajoutés au parc locatif.

Une analyse plus pertinente serait d'examiner le nombre de logements locatifs par habitant. Fait intéressant, Calgary possède l'un des univers locatifs les plus faibles par habitant, parmi les 26 RMR canadiennes. En 1989, la RMR de Calgary comptait 73 logements locatifs par tranche de 1 000 habitants. Avec la tendance persistante vers la conversion en copropriétés et l'arrivée incessante de migrants, le nombre de logements locatifs par tranche de 1 000 habitants est tombé en deçà de 50 en 2002. Étant donné qu'il est peu probable que cette tendance s'inverse dans un avenir rapproché, les propriétaires-bailleurs ont toutes les raisons de croire que le taux d'inoccupation demeurera bas.

### Majoration des loyers au cours de la période visée par les prévisions

Avec la hausse du taux d'inoccupation en 2002, le rythme de progression des loyers a ralenti. Compte tenu des bas taux hypothécaires et du vaste choix sur le marché des logements neufs en copropriété, les propriétaires-bailleurs hésitent de plus en plus à augmenter les loyers pour éviter une hausse du taux d'inoccupation. Pour les mêmes motifs, la plupart des propriétaires-bailleurs hésiteront à majorer les loyers en 2003. Toutefois, le nombre prévu de logements neufs qui seront ajoutés au parc locatif au cours des 12 prochains mois ne freinera pas la progression des loyers. En fait, on pourrait même affirmer le contraire. En raison des coûts de construction élevés des logements locatifs, les loyers seront plus chers que la moyenne. En 2003, on prévoit que le loyer moyen s'accroîtra de 4 % et que le loyer des logements de deux chambres atteindra en moyenne 836 $.

**Augmentations du Loyer des Appartements**




Source : SCHL, *prévisions de la SCHL

Pour ce qui concerne les logements existants, la majoration des loyers touchera surtout les immeubles récemment rénovés ou réparés. Bien que les rénovations soient un moyen courant utilisé pour conserver les locataires ou en attirer de nouveaux, souvent elles servent aussi à justifier une hausse de loyer. On prévoit que les augmentations les plus marquées toucheront les fourchettes inférieures des loyers, car les taux d'inoccupation les plus bas se trouvent dans la catégorie des logements ayant un loyer inférieur à 600 $.


## RECUEIL DE TABLEAUX STATISTIQUES SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

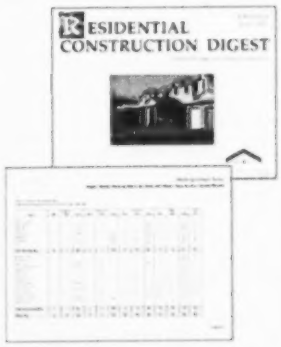
Le Recueil de tableaux statistiques sur le marché de l'habitation (Residential Construction Digest), une nouvelle publication de la SCHL, renferme toutes les statistiques du logement que vous avez toujours voulu obtenir sur votre marché local.

Publié tous les mois, ce recueil vous offre plus de 60 tableaux exposant des données complètes sur le marché de l'habitation. Les tendances du marché vous sont dévoilées, de façon claire et précise, pour vous permettre de cerner les occasions qui s'offrent à vous.

Pour des questions pratiques, le rapport est distribué électroniquement, en format PDF. La table des matières referme des liens dynamiques qui vous permettent d'aller consulter directement les tableaux qui vous intéressent.

Vous pouvez vous abonner au rapport pour la modique somme de 350 $ par année (TPS en sus); il est également possible d'en obtenir gratuitement un extrait. Veuillez téléphoner au (877) 722-2642

Gagnez en efficacité grâce au Recueil de tableaux statistiques sur le marché de l'habitation!



# Aperçu National

## Hausse des taux d'inoccupation

En octobre 2001, dans les régions métropolitaines de recensement (RMR) du Canada, le taux d'inoccupation global des appartements était tombé à son point le plus bas depuis 1987, année où la SCHL a intégré dans son enquête les immeubles de trois à cinq logements. De 1,1 %, le taux d'inoccupation moyen des logements locatifs a progressé de 0,6 point de pourcentage pour atteindre 1,7 % 12 mois plus tard, c'est-à-dire en octobre 2002.

Dans bien des centres urbains, les marchés hypothécaires extrêmement concurrentiels et les taux hypothécaires d'une faiblesse sans pareille depuis 40 ans ont incité de nombreux ménages locataires à accéder à la propriété. En conséquence de ce phénomène et d'autres facteurs,

17 des 26 grands centres du pays ont affiché des taux d'inoccupation plus élevés qu'en 2001. Calgary a connu la plus forte hausse du taux, lequel est monté de 1,2 %, en 2001, à 2,9 %, en 2002. Le marché locatif de Toronto arrive au deuxième rang, avec une ascension de 1,6 point de pourcentage qui a fait passer le taux d'inoccupation de 0,9 à 2,5 %. Bien que Saint John ait enregistré une augmentation plus modeste de 0,7 point de pourcentage, il s'agit du marché où le taux d'inoccupation a été le plus élevé parmi les RMR du Canada. On a relevé un taux d'inoccupation inférieur à 1 % dans seulement trois RMR, c'est-à-dire dans moins de la moitié du nombre de régions touchées l'année dernière. Après avoir obtenu le plus bas taux d'inoccupation en 2001, Victoria ne possède plus le marché locatif le plus serré du pays. En effet, la RMR de Québec a pris le premier rang, avec 0,3 % de logements vacants. Pour la deuxième année de suite, Montréal vient en seconde position (0,7 %). Avec un taux d'inoccupation de 2,9 %, Calgary s'est classé vingtième parmi les 26 principaux centres canadiens.

La SCHL prévoit que le taux d'inoccupation national des appartements s'établira à 1,5 % en octobre 2003, soit légèrement en dessous du taux de 1,7 % observé cette année. L'accroissement des taux hypothécaires fera monter les frais de possession des habitations, ce qui freinera la demande provenant des ménages locataires qui songent à accéder à la propriété. L'effet de ce facteur sera accentué par la majoration des prix sur le marché des logements pour propriétaire-occupant. La conjoncture favorable aux vendeurs fait grimper les prix des logements existants au Canada, alors que la vitalité du marché du neuf exerce une pression à la hausse sur le coût de la main-d'oeuvre et le prix des terrains.

Comme les taux d'inoccupation ont augmenté dans la plupart des grands centres du Canada, la progression des loyers moyens a été plus modeste que par les années passées. Elle a été égale ou inférieure à 4 % dans la majorité des marchés, Edmonton étant l'exception la plus notable. Après avoir subi l'accélération la plus marquée en 2001, soit 8,8 %, le loyer moyen des appartements de deux chambres s'est alourdi à nouveau dans cette ville, cette fois de 8,4 %. La deuxième hausse en importance a été enregistrée à Halifax (4,6 %), et la troisième, à Montréal (4,4 %). Aucune RMR du Canada n'a affiché des loyers inférieurs à ceux de l'an dernier. À noter toutefois qu'à Thunder Bay, le loyer mensuel moyen est demeuré inchangé, à 657 $. Les loyers moyens les plus élevés continuent de s'observer dans les RMR les plus grandes du pays, exception faite de Montréal. Les loyers mensuels les plus chers pour un appartement de deux chambres ont été relevés à Toronto (1 047 $) et à Vancouver (954 $). Calgary (804 $) est arrivée au cinquième rang à l'échelon national. Compte tenu des gains enregistrés récemment à Edmonton, le loyer moyen dans ce centre se rapproche rapidement du niveau observé à Calgary. Pas plus tard qu'en 1999, le loyer moyen à Edmonton était de 22 % inférieur à celui de Calgary. En 2002, cet écart s'est rétréci à un peu plus de 10 %.

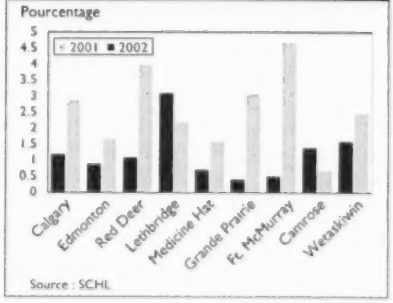
**Taux d'inoccupation des appartements par région métropolitaine de recensement**

| Area | 2001 | 2002 |
|---|---|---|
| AR d'Abbotsford | ** | 2.0 |
| **RMR de Calgary** | **1.2** | **2.9** |
| RMR de Chicoutimi-Jonquière | 4.4 | 4.9 |
| RMR d'Edmonton | 0.9 | 1.7 |
| RMR d'Halifax | 2.8 | 2.7 |
| RMR de Hamilton | 1.3 | 1.6 |
| RMR de Kingston | ** | 0.9 |
| RMR de Kitchener | 0.9 | 2.3 |
| RMR de London | 1.6 | 2.0 |
| RMR de Montréal | 0.6 | 0.7 |
| RMR d'Oshawa | 1.3 | 2.3 |
| RMR d'Ottawa-Gatineau | 0.7 | 1.6 |
| RMR de Québec | 0.8 | 0.3 |
| RMR de Regina | 2.1 | 1.9 |
| RMR de St. Catharines-Niagara | 1.9 | 2.4 |
| RMR de Saint John | 5.6 | 6.3 |
| RMR de St. John's | 2.5 | 2.7 |
| RMR de Saskatoon | 2.9 | 3.7 |
| RMR de Sherbrooke | 2.3 | 1.8 |
| RMR de Sudbury | 5.7 | 5.1 |
| RMR de Thunder Bay | 5.8 | 4.7 |
| RMR de Toronto | 0.9 | 2.5 |
| RMR de Trois-Rivières | 4.7 | 3.0 |
| RMR de Vancouver | 1.0 | 1.4 |
| RMR de Victoria | 0.5 | 1.5 |
| RMR de Windsor | 2.9 | 3.9 |
| RMR de Winnipeg | 1.4 | 1.2 |
| CANADA | 1.1 | 1.7 |

**Loyers moyens des appartements de deux chambres par région métropolitaine de recensement**

| Area | 2001 | 2002 |
|---|---|---|
| AR d'Abbotsford | ** | 650 |
| **RMR de Calgary** | **783** | **804** |
| RMR de Chicoutimi-Jonquière | 439 | 440 |
| RMR d'Edmonton | 654 | 709 |
| RMR d'Halifax | 673 | 704 |
| RMR de Hamilton | 740 | 765 |
| RMR de Kingston | ** | 727 |
| RMR de Kitchener | 722 | 750 |
| RMR de London | 683 | 705 |
| RMR de Montréal | 529 | 552 |
| RMR d'Oshawa | 799 | 819 |
| RMR d'Ottawa-Gatineau | 914 | 930 |
| RMR de Québec | 538 | 550 |
| RMR de Regina | 568 | 581 |
| RMR de St. Catharines-Niagara | 680 | 695 |
| RMR de Saint John | 483 | 492 |
| RMR de St. John's | 575 | 589 |
| RMR de Saskatoon | 558 | 567 |
| RMR de Sherbrooke | 446 | 456 |
| RMR de Sudbury | 620 | 647 |
| RMR de Thunder Bay | 657 | 657 |
| RMR de Toronto | 1027 | 1047 |
| RMR de Trois-Rivières | 419 | 431 |
| RMR de Vancouver | 919 | 954 |
| RMR de Victoria | 751 | 771 |
| RMR de Windsor | 738 | 769 |
| RMR de Winnipeg | 605 | 622 |

**Taux D'inoccupation des Appartements - Centres de l'Alberta**




Source : SCHL

# Enquête Sur Les Logements Locatifs De Calgary

## Hausse du taux d'inoccupation dans tous les secteurs sauf un

Après avoir glissé de 0,1 point de pourcentage pour se situer à 1,2 % en 2001, le taux d'inoccupation des appartements à Calgary est monté à 2,9 %, d'après l'enquête de la SCHL menée en octobre 2002. Le taux d'inoccupation n'avait pas été aussi élevé depuis 1995. Des 43 167 appartements locatifs d'initiative privée recensés, 1 233 étaient libres et immédiatement habitables en octobre 2002. Avec un taux d'inoccupation de 3,2 %, les logements de deux chambres, qui représentent 41 % de l'univers des appartements locatifs, ont enregistré la plus forte hausse, soit 1,9 point de pourcentage. Cette catégorie a aussi affiché le taux d'inoccupation le plus élevé parmi les différentes tailles de logements. Durant cette même période , les appartements de trois chambres et plus ont enregistré le taux le plus bas (2,3 %) ainsi que la plus faible hausse par rapport à l'année précédente.

Beaucoup de facteurs ont contribué à la majoration du taux d'inoccupation au cours des 12 derniers mois. Le plus important, ce sont les taux hypothécaires bas en regard des données historiques, qui ont abaissé les frais de possession des habitations. Cela a incité de nombreux ménages locataires à devenir propriétaires. D'autres facteurs ont également joué un rôle, notamment l'augmentation indirecte de l'offre de logements locatifs attribuable aux investisseurs qui achètent des copropriétés en vue de les louer. Compte tenu de la faiblesse prolongée du marché boursier, le secteur des copropriétés a offert une alternative à beaucoup d'investisseurs. Selon des données empiriques, jusqu'à 25 % des logements en copropriété seraient achetés par des investisseurs dans le but de les offrir en location.

Le taux d'inoccupation s'est accru dans tous les secteurs de la RMR de Calgary, sauf un. La plus forte augmentation en 2002 a été relevée dans le secteur Chinook (zone 8), où le taux d'inoccupation est passé de 0,6 %, en 2001, au niveau le plus élevé observé dans la RMR, soit 3,9 %. Il s'agit d'un changement radical par rapport aux années précédentes, parce que cette zone affiche le marché le plus serré depuis 1995. Viennent ensuite le secteur sud-ouest (zone 4) et celui de Fish Creek (zone 9), où le taux d'inoccupation a progressé respectivement de 2,5 et de 1,9 points de pourcentage en 2002. À l'extérieur des limites de la ville (zone 10), le taux d'inoccupation est passé de 1,3 % en 2001 à 3,0 % cette année.

Seul le secteur sud-est (zone 5) a enregistré un recul du taux d'inoccupation. En effet, la proportion de logements vacants est passée de 2,5 % en 2001 à 1,6 % en 2002. Touchés par les taux les plus élevés de toutes les zones depuis 1997, les propriétaires-bailleurs ont choisi de ne pas majorer les loyers moyens en 2002 dans ce secteur dans le but de réduire le nombre de logements vacants. Parmi les zones ayant subi une hausse du taux d'inoccupation en 2002, la plus faible augmentation (un point de pourcentage) a été relevée au centre-ville (zone 1) et dans le secteur nord-ouest (zone 6).

Une comparaison des immeubles d'habitation selon leur taille semble indiquer que ceux de 100 logements ou plus ont connu, en moyenne, les plus faibles hausses de taux d'inoccupation. En effet, avec un taux de 1,9 %, les immeubles d'au moins 100 logements ont encore enregistré le niveau d'inoccupation le plus faible. En revanche, ceux qui comptent de 3 à 5 logements et de 6 à 19 logements ont affiché les taux les plus élevés, soit 3,3 et 3,5 % respectivement. Dans les immeubles de 20 à 99 logements, le taux moyen s'est fixé à 2,9 %.

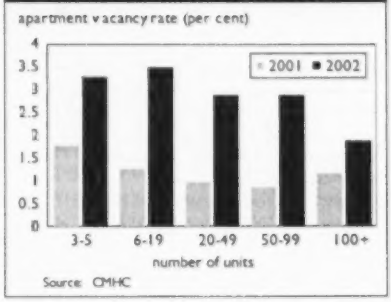
### Ralentissement de la hausse des loyers en 2002

Par comparaison aux fortes pressions à la hausse qui se sont exercées sur les loyers en 2001, les augmentations de loyer ont été modestes cette année. En 2001, les locateurs ont été contraints d'accroître les loyers de 5,9 %, en moyenne, à cause de la hausse des coûts du gaz naturel et de l'augmentation consécutive des frais d'exploitation. Le remboursement de 6 $ le gigajoule (GJ) de gaz naturel accordé aux propriétaires-bailleurs par le gouvernement provincial pour la période du 1er janvier au 30 avril 2001 a été insuffisant pour compenser la hausse globale des frais d'exploitation.

Cette année, le loyer mensuel moyen, tous logements confondus, a progressé de moins de 2 %, pour se fixer à 716 $. Malgré l'accent mis sur les rénovations, les propriétaires-bailleurs ont hésité à majorer les loyers pour éviter une hausse du taux d'inoccupation. Les taux hypothécaires continuant d'être bas, les locateurs ne voulaient inciter d'aucune façon les locataires à envisager l'accession à la propriété. Autre facteur ayant freiné la progression des loyers en 2002, la hausse des coûts énergétiques n'a pas exercé de fortes pressions.

Le loyer moyen des appartements a augmenté dans six des dix zones que compte la RMR de Calgary. Il a reculé dans deux zones et est demeuré inchangé dans deux autres. Parmi les zones qui ont connu une hausse, la plus forte majoration a été relevée dans les secteurs de North Hill (zone 3) et du sud-ouest (zone 4), où les loyers ont progressé de 3,9 %. Fait intéressant,

**Hausse du Taux d'inoccupation Dans les Grands Immeubles**




la zone 4 a aussi enregistré la hausse la plus marquée du taux d'inoccupation par rapport à 2001. Parmi les secteurs de l'agglomération, seul le centre-ville (zone 1) a connu un recul des loyers, ceux-ci étant passés en moyenne de 723 $ en 2001 à 707 $ en octobre 2002. Au niveau de la RMR, la zone 10 (municipalités à l'extérieur de la ville), où les loyers mensuels ont aussi diminué de 16 $, a été la seule à enregistrer une baisse.

C'est dans la catégorie des logements de trois chambres et plus que l'on a relevé la plus forte majoration des loyers mensuels, soit de 26 $, en moyenne. En pourcentage, les studios ont enregistré les gains les plus importants à cet égard, car le loyer moyen de 513 $ observé dans cette catégorie était de 4,3 % plus élevé que l'année précédente. Fait intéressant, les studios et les logements de trois chambres et plus ne représentent qu'une proportion relativement infime de l'univers locatif, soit seulement 9 % du parc des appartements. Les majorations de loyer étaient plus faibles sur les marchés des logements de une et de deux chambres, lesquels représentent la majorité des appartements locatifs. Après avoir crû de 6,2 % en 2001, le loyer des logements de une chambre a crû de 1,2 % en 2002, ou de 8 $, pour se fixer à 657 $ par mois. Dans la catégorie des appartements de deux chambres, le loyer mensuel moyen a progressé de 2,7 % pour atteindre 804 $ en 2002, après avoir augmenté de 5,8 % en 2001.

### Enquête concernant les logements bénéficiant d'une aide gouvernementale

Selon l'enquête menée par la SCHL, le taux d'inoccupation des logements locatifs bénéficiant d'une aide gouvernementale est demeuré inchangé en 2002. En effet, le taux global s'est fixé à 0,6 % dans cette catégorie en octobre 2002, soit au même niveau qu'il y a un an. Sur

un univers de 11 171 logements, 65 étaient inoccupés au moment de l'enquête. Comme dans le cas des logements locatifs d'initiative privée, l'offre totale de logements aidés s'est repliée. En 2002, l'offre totale était composée de 11 171 logements, soit 70 de moins qu'en 2001.

De 0,5 % en 2001, le taux d'inoccupation des maisons en rangée bénéficiant d'une aide gouvernementale est passé à 0,3 % en 2002. Le taux d'inoccupation des appartements, lesquels représentent 61 % du parc de logements locatifs aidés, a légèrement augmenté pour atteindre 0,7 %, contre 0,6 % en 2001.

## Hausse du taux d'inoccupation des maisons en rangée

De 1,2 % en octobre 2001, le taux d'inoccupation des maisons en rangée locatives est monté à 2,6 % à Calgary en 2002. Dans l'ensemble de la RMR, on a dénombré, en octobre 2002, 138 maisons en rangée libres, d'initiative privée, sur un univers de 5 281 logements. Cette hausse représente 74 logements inoccupés de plus qu'en 2001.

Les taux d'inoccupation ont augmenté dans toutes les zones d'enquête en regard des niveaux observés en 2001. L'augmentation la plus marquée a été relevée dans le secteur du sud-est (zone 5), où le taux d'inoccupation est passé de 1 % en 2001 à 5,4 % en 2002. Par ailleurs, ce secteur a enregistré le taux le plus élevé parmi les 10 zones de la RMR. Vient ensuite le secteur de Chinook (zone 8), avec un taux de 3,7 % en 2002, comparativement à 0,0 % en 2001. Après avoir enregistré la deuxième hausse en importance en 2001, le secteur sud-ouest (zone 4) a connu la plus faible augmentation du taux d'inoccupation des maisons en rangée en 2002. Par suite d'une baisse marquée du taux d'inoccupation dans la catégorie des logements de une chambre, le taux global dans le secteur sud-ouest n'a progressé que de 0,1 point de pourcentage, passant de 1,8 % en 2001 à 1,9 % en 2002.

Parmi toutes les tailles d'habitations recensées, les maisons en rangée de deux chambres ont connu la plus forte hausse, leur taux d'inoccupation étant passé de 1,2 % en 2001 à 3,2 % en 2002. Les habitations de deux chambres, qui représentent 51 % du total des maisons en rangée locatives, ont affiché le taux le plus élevé sur ce marché. En 2002, seuls les logements de une chambre ont enregistré une baisse; le taux d'inoccupation dans cette catégorie est descendu de 4,0 % en 2001 à 0,6 % cette année. Ce type de logement ne représente toutefois que 3 % de l'univers des maisons en rangée locatives.

Contrairement à l'univers des appartements, toujours touché par les conversions en copropriétés, le parc de maisons en rangée locatives n'a subi que des pertes minimes à cet égard pendant la période de 12 mois ayant pris fin en octobre. En 2001, 223 maisons en rangée ont été retirées du parc locatif pour cause de conversion, comparativement à seulement quatre en 2002. Le chiffre de 2002 paraît bien modeste en comparaison de celui de 2001, mais il est important de souligner que 350 maisons en rangée avaient été converties en 2000 et 468, en 1999. Chaque année, la qualité des maisons en rangée qui se prêtent à la conversion diminue, et c'est ce qui explique la baisse.

Dans le but de maintenir les taux d'inoccupation bas, les propriétaires-bailleurs de maisons en rangée ont aussi hésité à majorer les loyers en 2002. Après s'être accru de 6,1 % en 2001, le loyer moyen des habitations en rangée, tous logements confondus, a enregistré une modeste hausse de 1,2 % (10 $), sur 2001, pour se situer à 814 $ par mois. Entre octobre 2001 et le même mois en 2002, les loyers mensuels des logements de deux et de trois chambres et plus ont progressé en moyenne de 1,5 %, pour se fixer respectivement à 793 $ et à 856 $. Dans la catégorie des maisons en rangée de une chambre, les loyers n'ont pas augmenté en 2002.

Dans l'ensemble des zones, on a relevé la hausse la plus marquée dans les secteurs de Chinook (zone 8) et du sud-ouest (zone 4), où le loyer mensuel moyen a augmenté respectivement de 32 $ et de 23 $. Le loyer moyen a régressé de 2 $ par rapport à l'année précédente dans le secteur nord-ouest (zone 6).


## ACTUALITÉS HABITATION

Les rapports mensuels ACTUALITÉS HABITATION pour la RMR comprennent une analyse spécialisée des faits nouveaux économiques et démographiques influant sur les marchés locaux du logement, ainsi que des statistiques sur les mises en chantier, les achèvements, les logements en construction, les logements écoulés et l'offre selon le mode d'occupation. Ce rapport concis vous présentera une analyse mensuelle des données locales les plus récentes.

Pour en savoir plus, téléphonez au Centre d'analyse de marché de la SCHL, au **(403) 515-3006**


## MÉTHODOLOGIE

La Société canadienne d'hypothèques et de logement mène son Enquête sur les logements locatifs chaque année en octobre, afin de déterminer le nombre de logements inoccupés et les loyers pratiqués dans les immeubles locatifs. L'Enquête porte sur un échantillon dans toutes les zones urbaines ayant une population de 10000 personnes et plus. Seuls les immeubles qui ont été sur le marché pendant au moins trois mois sont inclus dans l'Enquête. Bien que cette publication porte surtout sur les immeubles d'initiative privée comptant trois appartements et plus, l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL examine aussi les conditions relatives aux maisons en rangée, aux logements locatifs et aux coopératives d'initiative publique. L'Enquête se fait par téléphone ou par une visite des lieux, et l'information sur les loyers est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble. L'Enquête se déroule pendant les deux premières semaines d'octobre et ses résultats reflètent les conditions du marché à ce moment-là.

### Définitions

**Logement inoccupé**: Un logement est inoccupé si, au moment de l'Enquête, personne n'y habite et qu'il peut être loué immédiatement.

**Loyer**: Les données sur les loyers portent sur le montant réel que les locataires payent pour leur logement. Les commodités et services, comme le chauffage, l'éclairage, le stationnement, l'eau chaude et les installations de buanderie, peuvent ou non être inclus dans le loyer mensuel signalé dans les cas individuels. Les chiffres sur les loyers moyens dont cette publication fait état représentent la moyenne pour différents logements dans la zone de marché, dont certains peuvent inclure une partie ou la totalité des services dans le loyer indiqué.

**Immeuble d'appartements locatifs**: Tout immeuble contenant trois logements locatifs ou plus sans entrée privée.

**Ensemble de maisons en rangée locatives**: Tout immeuble ayant trois logements locatifs ou plus avec entrée privée.

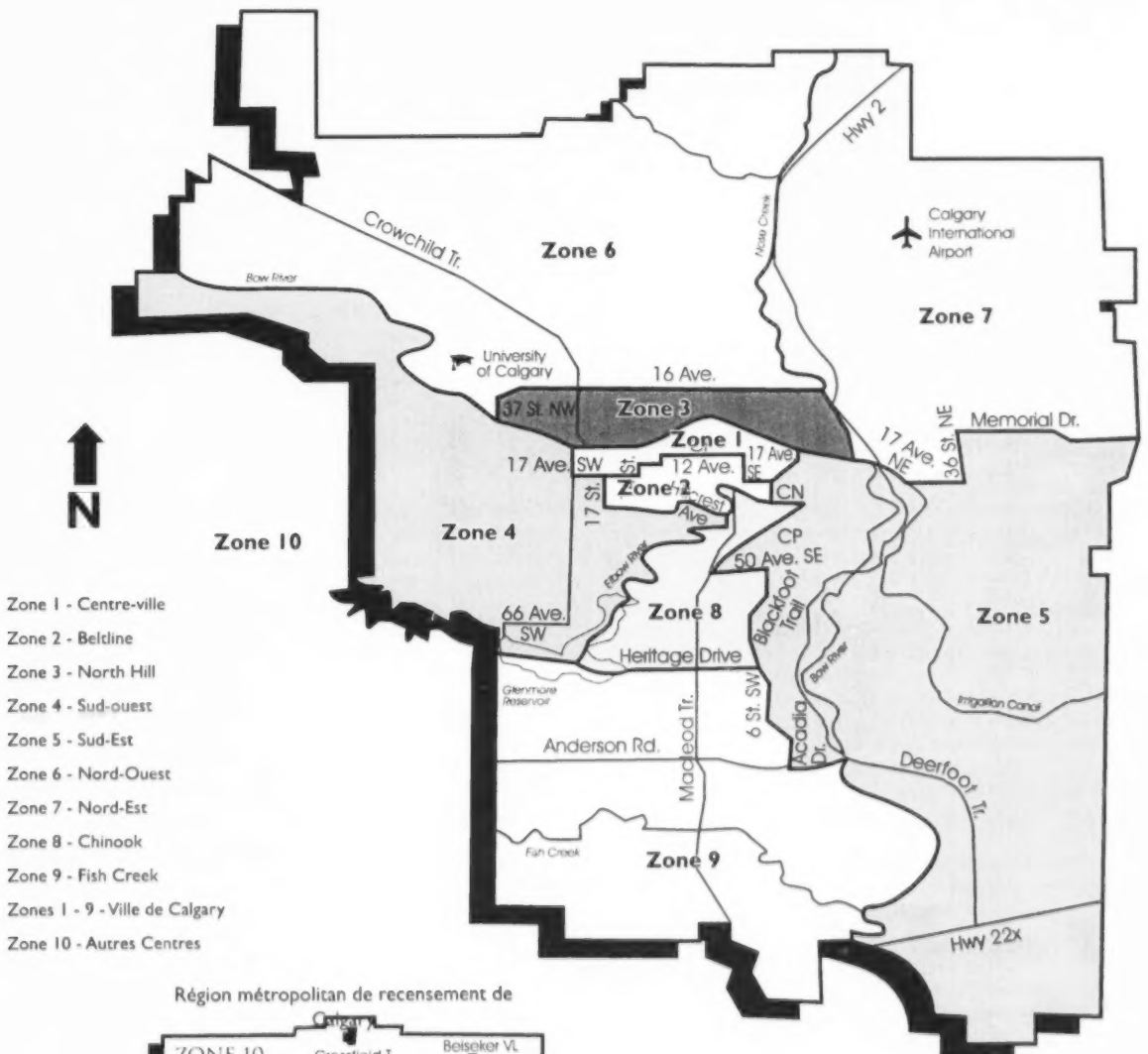
**Zones**: Les zones dont on s'est servi pour faire l'enquête sont définies à la page 7 du présent rapport.

### Échantillonnage

Lors de son enquête d'octobre 2002, la SCHL a recueilli des données sur 27 158 des 43 167 appartements qui composent l'univers locatif d'initiative privée de Calgary, ce qui représente un taux de 63 %. La SCHL a aussi recueilli des données sur 5 191 des 5 281 maisons en rangée, soit un taux de 98 %.

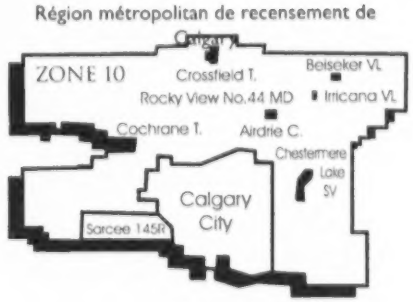

*Les renseignements, analyses et opinions contenus dans la présente publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais dont l'exactitude ne peut être garantie.* ***Ces renseignements, analyses et opinions ne constituent pas des déclarations pouvant engager la responsabilité de la SCHL ou celle de ses employés.***

# Région Métropolitaine de Calgary — Zones Del' Enquéte Sur Les Logements Locatif

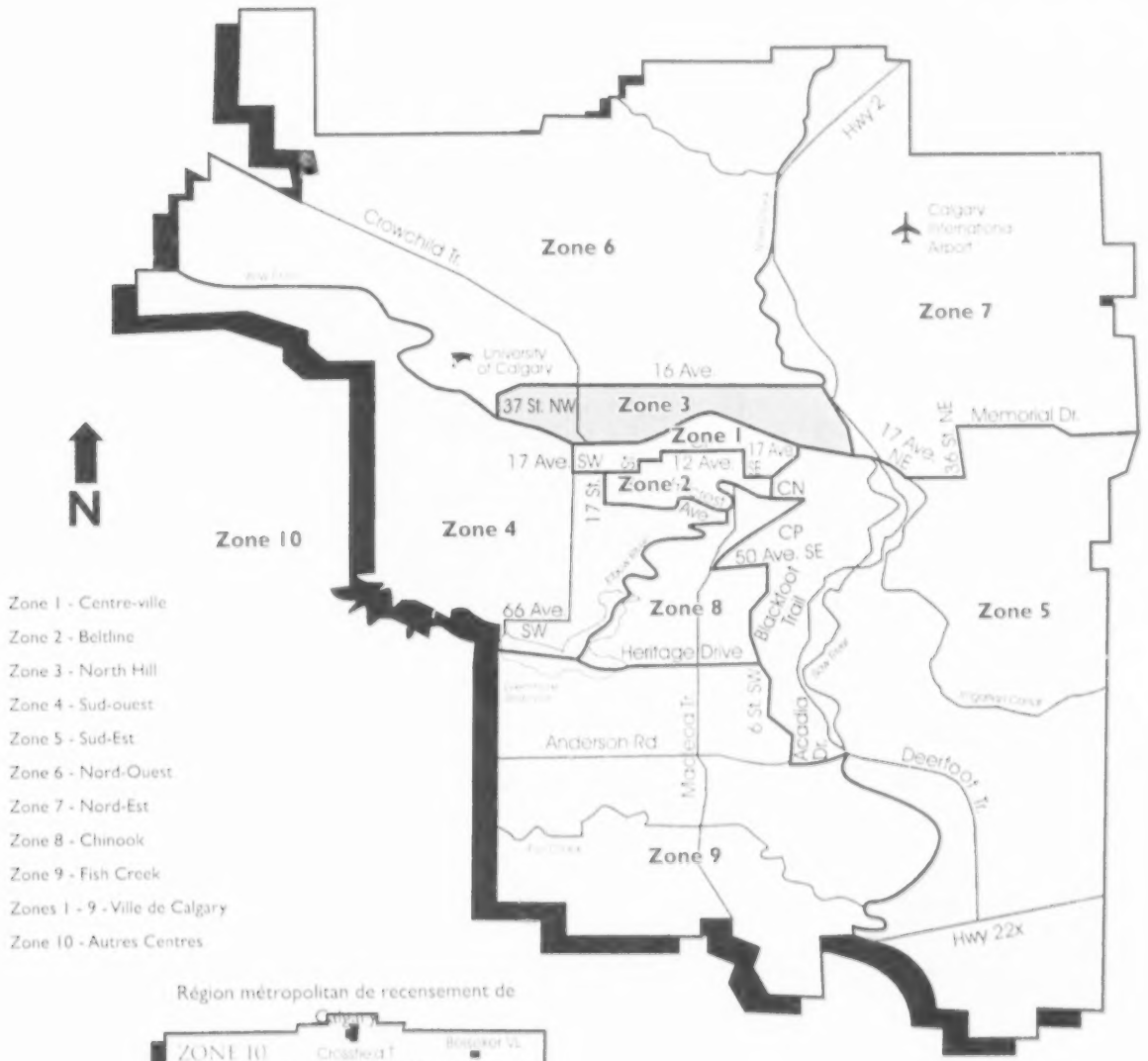



Zone 1 - Centre-ville
Zone 2 - Beltline
Zone 3 - North Hill
Zone 4 - Sud-ouest
Zone 5 - Sud-Est
Zone 6 - Nord-Ouest
Zone 7 - Nord-Est
Zone 8 - Chinook
Zone 9 - Fish Creek
Zones 1 - 9 - Ville de Calgary
Zone 10 - Autres Centres

Région métropolitan de recensement de Calgary



# Région Métropolitaine de Calgary — Zones Del' Enquéte Sur Les Logements Locatif




Zone 1 - Centre-ville
Zone 2 - Beltline
Zone 3 - North Hill
Zone 4 - Sud-ouest
Zone 5 - Sud-Est
Zone 6 - Nord-Ouest
Zone 7 - Nord-Est
Zone 8 - Chinook
Zone 9 - Fish Creek
Zones 1 - 9 - Ville de Calgary
Zone 10 - Autres Centres

Région métropolitan de recensement de Calgary

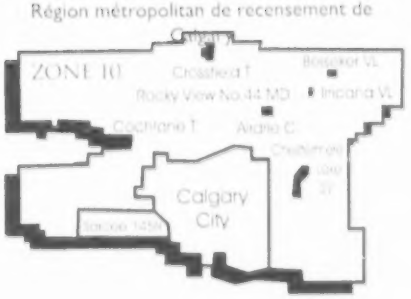


Tableau 1. Taux d'inoccupation historiques des appartements

**TAUX D'INOCCUPATION DES APPARTEMENTS PAR ZONE**
**D'Octobre 1995 à Octobre 2002 — Calgary**

| Secteur | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Zone 1 - Centre-ville | 5.1 | 1.6 | 1.2 | 0.8 | 6.4 | 1.5 | 1.7 | 2.7 |
| Zone 2 - Beltline | 3.7 | 1.4 | 0.6 | 0.7 | 2.3 | 1.4 | 0.9 | 2.7 |
| Zone 3 - North Hill | 3.0 | 1.5 | 0.4 | 0.4 | 2.4 | 0.8 | 0.8 | 2 |
| Zone 4 - Sud-ouest | 4.1 | 1.8 | 0.5 | 0.5 | 1.9 | 0.8 | 1.1 | 3.6 |
| Zone 5 - Sud-est | 6.0 | 3.1 | 0.5 | 1.6 | 3.4 | 2.8 | 2.5 | 1.6 |
| Zone 6 - Nord-ouest | 1.4 | 0.6 | 0.3 | 0.5 | 2.3 | 0.8 | 1.4 | 2.4 |
| Zone 7 - Nord-est | 4.3 | 2.4 | 0.6 | 0.9 | 2.6 | 1.4 | 1.2 | 3 |
| Zone 8 - Chinook | 4.4 | 1.7 | 0.3 | 0.3 | 1.7 | 0.7 | 0.6 | 3.9 |
| Zone 9 - Fish Creek | 2.8 | 1.9 | 0.1 | 0.3 | 2.0 | 1.9 | 1.5 | 3.4 |
| Zones 1 à 9 - Ville de Calgary | 3.6 | 1.6 | 0.5 | 0.6 | 2.8 | 1.2 | 1.2 | 2.9 |
| Zone 10 - Autres centres | 3.1 | 0.2 | 0.0 | 0.4 | 2.9 | 1.8 | 1.3 | 3 |
| **RMR de Calgary** | **3.6** | **1.5** | **0.5** | **0.6** | **2.8** | **1.3** | **1.2** | **2.9** |

Tableau 2. Loyers historiques des appartements

**LOYERS MOYENS DES APPARTEMENTS SELON LE NOMBRE DE CHAMBRES**
**D'Octobre 1995 à Octobre 2002 — Calgary**

| Année | Studios | | 1 Chambre | | 2 Chambre | | 3 Chambre+ | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Loyer moyen | Var. en % | Loyer moyen | Var. en % | Loyer moyen | Var. en % | Loyer moyen | Var. en % |
| 1995 | 354 | 0.6 | 464 | (0.4) | 584 | -0.2 | 595 | 1.4 |
| 1996 | 367 | 3.7 | 473 | 1.9 | 595 | 1.9 | 602 | 1.2 |
| 1997 | 387 | 5.4 | 511 | 8.0 | 635 | 6.7 | 630 | 4.7 |
| 1998 | 431 | 11.3 | 574 | 12.3 | 707 | 11.3 | 682 | 8.3 |
| 1999 | 453 | 5.1 | 600 | 4.5 | 739 | 4.5 | 704 | 3.2 |
| 2000 | 474 | 4.6 | 611 | 1.8 | 740 | 0.1 | 713 | 1.3 |
| 2001 | 492 | 3.8 | 649 | 6.2 | 783 | 5.8 | 751 | 5.3 |
| **2002** | **513** | **4.3** | **657** | **1.2** | **804** | **2.7** | **777** | **3.5** |

*** Données non disponibles  AAU Exclu de l'univers  SO Sans objet*


## VOUS AVEZ BESOIN DE PLUS DE RENSEIGNEMENTS?

TABLEAUX SUPPLÉMENTAIRES SUR LE MARCHÉ LOCATIF

**Obtenez des données détaillées...**

- taux d'inoccupation selon la taille de l'immeuble, l'année d'achèvement, le nombre d'étages et la fourchette de loyers
- loyers selon la taille de l'immeuble, l'année d'achèvement et le nombre d'étages
- logements inoccupés et univers total selon la taille de l'immeuble, l'année d'achèvement, le nombre d'étages et la fourchette de loyers

**... et plus encore!**

DISPONIBLES DÈS MAINTENANT! Composez le **(403) 515-3006**

Tableau 3. Taux d'inoccupation des appartements

**TAUX D'INOCCUPATION DES APPARTEMENTS SELON LA ZONE ET LE NOMBRE DE CHAMBRES**
**Calgary**

| Secteur | Studios | | 1 Chambre | | 2 Chambre | | 3 Chambre + | | Tous log. confondus | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2001 | 2002 | 2001 | 2002 | 2001 | 2002 | 2001 | 2002 | 2001 | 2002 |
| Zone 1 - Centre-ville | ** | ** | 1.8 | 2.7 | 1.6 | 2.5 | ** | ** | 1.7 | 2.7 |
| Zone 2 - Beltline | 1.1 | 2.9 | 0.9 | 2.9 | 1.0 | [illegible] | ** | ** | 0.9 | 2.7 |
| Zone 3 - North Hill | ** | ** | 0.4 | 1.4 | 1.3 | 3.3 | ** | ** | 0.8 | 2.0 |
| Zone 4 - Sud-ouest | ** | 4.9 | 1.1 | 3.6 | 0.8 | 3.4 | 2.4 | 3.9 | 1.1 | 3.6 |
| Zone 5 - Sud-est | ** | ** | 1.5 | 1.4 | 2.7 | 1.8 | 3.5 | 1.9 | 2.5 | 1.6 |
| Zone 6 - Nord-ouest | ** | ** | 1.1 | 1.5 | 1.5 | 3.5 | 1.7 | 1.4 | 1.4 | 2.4 |
| Zone 7 - Nord-est | ** | ** | 0.2 | ** | 1.9 | 4.3 | ** | ** | 1.2 | 3.0 |
| Zone 8 - Chinook | ** | ** | 0.5 | 4.6 | 0.8 | 3.0 | ** | ** | 0.6 | 3.9 |
| Zone 9 - Fish Creek | ** | ** | 1.8 | 1.7 | 1.3 | 4.4 | ** | ** | 1.5 | 3.4 |
| Zones 1 à 9 - Ville de Calgary | 1.5 | 2.9 | 1.0 | 2.6 | 1.2 | 3.2 | 1.8 | 2.2 | 1.2 | 2.9 |
| Zone 10 - Autres centres | 0.0 | ** | 0.0 | 1.8 | 1.9 | 2.8 | 1.9 | 4.2 | 1.3 | 3.0 |
| **RMR de Calgary** | **1.5** | **2.9** | **1.0** | **2.6** | **1.3** | **3.2** | **1.8** | **2.3** | **1.2** | **2.9** |

Tableau 4. Loyers moyens des appartements

**LOYERS MOYENS DES APPARTEMENTS SELON LA ZONE ET LE NOMBRE DE CHAMBRES**
**Calgary**

| Secteur | Studios | | 1 Chambre | | 2 Chambre | | 3 Chambre + | | Tous log. confondus | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2001 | 2002 | 2001 | 2002 | 2001 | 2002 | 2001 | 2002 | 2001 | 2002 |
| Zone 1 - Centre-ville | ** | ** | 689 | 673 | 822 | 820 | ** | ** | 723 | 707 |
| Zone 2 - Beltline | 470 | 529 | 637 | 645 | 817 | 832 | ** | ** | 685 | 702 |
| Zone 3 - North Hill | ** | ** | 602 | 635 | 709 | 730 | ** | ** | 643 | 668 |
| Zone 4 - Sud-ouest | ** | 462 | 624 | 650 | 763 | 804 | 691 | 703 | 694 | 721 |
| Zone 5 - Sud-est | ** | ** | 589 | 583 | 658 | 657 | 661 | 689 | 629 | 629 |
| Zone 6 - Nord-ouest | ** | ** | 659 | 657 | 787 | 790 | 774 | 757 | 726 | 726 |
| Zone 7 - Nord-est | ** | ** | 634 | ** | 733 | 765 | ** | ** | 699 | 722 |
| Zone 8 - Chinook | ** | ** | 658 | 666 | 773 | 794 | ** | ** | 710 | 726 |
| Zone 9 - Fish Creek | ** | ** | 738 | 747 | 846 | 868 | ** | ** | 801 | 822 |
| Zones 1 à 9 - Ville de Calgary | 492 | 514 | 649 | 657 | 784 | 805 | 753 | 779 | 702 | 717 |
| Zone 10 - Autres centres | 450 | ** | 625 | 607 | 739 | 713 | 677 | 711 | 687 | 671 |
| **RMR de Calgary** | **492** | **513** | **649** | **657** | **783** | **804** | **751** | **777** | **702** | **716** |

*** Données non disponibles* *AAU Exclu de l'univers* *SO Sans objet*

Tableau 5. Nombre d'appartements

| VACANTS ET TOTAL (UNIVERS) — SELON LA ZONE ET LE NOMBRE DE CHAMBRES<br>Calgary | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Secteur | Studios | | 1 Chambre | | 2 Chambre | | 3 Chambre + | | Tous log. confondus | |
| | Vacants | Total | Vacants | Total | Vacants | Total | Vacants | Total | Vacants | Total |
| Zone 1 - Centre-ville | ** | ** | 91 | 3,361 | 39 | 1,558 | ** | ** | 145 | 5,319 |
| Zone 2 - Beltline | 25 | 867 | 210 | 7,206 | 99 | 4,073 | ** | ** | 334 | 12,244 |
| Zone 3 - North Hill | ** | ** | 36 | 2,521 | 48 | 1,483 | ** | ** | 86 | 4,357 |
| Zone 4 - Sud-ouest | 10 | 200 | 86 | 2,378 | 96 | 2,826 | 14 | 365 | 206 | 5,769 |
| Zone 5 - Sud-est | ** | ** | 5 | 386 | 10 | 536 | 4 | 228 | 19 | 1,222 |
| Zone 6 - Nord-ouest | ** | ** | 31 | 2,118 | 82 | 2,312 | 7 | 516 | 120 | 5,020 |
| Zone 7 - Nord-est | ** | ** | ** | ** | 42 | 979 | ** | ** | 53 | 1,751 |
| Zone 8 - Chinook | ** | ** | 74 | 1,604 | 43 | 1,428 | ** | ** | 122 | 3,110 |
| Zone 9 - Fish Creek | ** | ** | 22 | 1,284 | 99 | 2,247 | ** | ** | 135 | 3,935 |
| Zones 1 à 9 - Ville de Calgary | 56 | 1,938 | 565 | 21,509 | 559 | 17,443 | 41 | 1,836 | 1220 | 42,727 |
| Zone 10 - Autres centres | ** | ** | 2 | 111 | 7 | 254 | 2 | 52 | 13 | 440 |
| **RMR de Calgary** | **58** | **1,961** | **567** | **21,620** | **566** | **17,697** | **43** | **1,889** | **1233** | **43,167** |

Tableau 6. Taux d'inoccupation historiques des maisons en rangée

| TAUX D'INOCCUPATION DES MAISONS EN RANGÉE PAR ZONE<br>D'Octobre 1995 à Octobre 2002 — Calgary | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Secteur** | **1995** | **1996** | **1997** | **1998** | **1999** | **2000** | **2001** | **2002** |
| Zone 1 - Centre-ville | ** | ** | ** | ** | ** | ** | ** | ** |
| Zone 2 - Beltline | ** | ** | ** | ** | ** | ** | ** | ** |
| Zone 3 - North Hill | 0.0 | 0.0 | ** | 0.0 | ** | 0.0 | ** | ** |
| Zone 4 - Sud-ouest | 3.7 | 1.5 | 0.2 | 0.5 | 1.6 | 1.0 | 1.8 | 1.9 |
| Zone 5 - Sud-est | 8.5 | 1.5 | 0.3 | 1.0 | 1.5 | 2.8 | 1.0 | 5.4 |
| Zone 6 - Nord-ouest | 2.9 | 0.8 | 0.5 | 0.5 | 2.5 | 1.2 | 1.2 | 2.5 |
| Zone 7 - Nord-est | 2.5 | 1.9 | 0.3 | 0.3 | 2.7 | 0.6 | 0.8 | 1.0 |
| Zone 8 - Chinook | ** | ** | ** | ** | 3.7 | 0.0 | 0.0 | 3.7 |
| Zone 9 - Fish Creek | 2.9 | 1.5 | 0.4 | 0.6 | 1.4 | 0.7 | 1.6 | 3.0 |
| Zones 1 à 9 - Ville de Calgary | 3.4 | 1.4 | 0.3 | 0.5 | 2.0 | 1.1 | 1.2 | 2.6 |
| Zone 10 - Autres centres | ** | ** | ** | ** | ** | ** | ** | ** |
| **RMR de Calgary** | **3.4** | **1.4** | **0.3** | **0.5** | **2.0** | **1.1** | **1.2** | **2.1** |

*** Données non disponibles AAU Exclu de l'univers SO Sans objet*

Tableau 7. Loyers historiques des maisons en rangée

**LOYERS MOYENS DES MAISONS EN RANGÉE SELON LE NOMBRE DE CHAMBRES**
**D'Octobre 1995 à Octobre 2002 — Calgary**

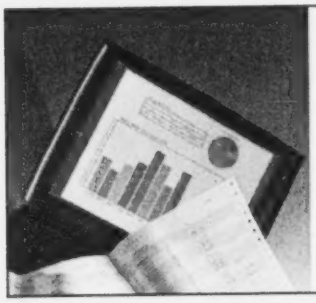
| Année | Studios | | 1 Chambre | | 2 Chambre | | 3 Chambre+ | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Loyer moyen | Var. en % | Loyer moyen | Var. en % | Loyer moyen | Var. en % | Loyer moyen | Var. en % |
| 1995 | 335 | N/A | 471 | -3.1 | 585 | 0.9 | 646 | 2.9 |
| 1996 | 327 | -2.4 | 455 | -3.4 | 595 | 1.7 | 645 | -0.2 |
| 1997 | 324 | -0.9 | 505 | 11.0 | 643 | 8.1 | 689 | 5.4 |
| 1998 | 366 | 13.0 | 521 | 3.2 | 726 | 13.0 | 772 | 12.0 |
| 1999 | 423 | 15.6 | 537 | 3.1 | 727 | 0.1 | 788 | 2.1 |
| 2000 | 389 | -8.0 | 546 | 1.7 | 733 | 0.8 | 801 | 1.6 |
| 2001 | ** | N/A | 615 | 12.6 | 781 | 6.5 | 843 | 5.2 |
| **2002** | **** | **N/A** | **615** | **0.0** | **793** | **1.5** | **856** | **1.5** |

Tableau 8. Taux d'inoccupation des maisons en rangée

**TAUX D'INOCCUPATION DES MAISONS EN RANGÉE SELON LA ZONE**
**et le Nombre de Chambres — Calgary**

| Secteur | Studios | | 1 Chambre | | 2 Chambre | | 3 Chambre + | | Tous log. confondus | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2001 | 2002 | 2001 | 2002 | 2001 | 2002 | 2001 | 2002 | 2001 | 2002 |
| Zone 1 - Centre-ville | N/U | N/U | N/U | N/U | ** | ** | N/U | N/U | ** | ** |
| Zone 2 - Beltline | N/U | N/U | N/U | N/U | ** | ** | N/U | N/U | ** | ** |
| Zone 3 - North Hill | N/A | N/A | ** | ** | ** | ** | ** | ** | ** | ** |
| Zone 4 - Sud-ouest | ** | ** | 3.8 | 0 | 2.2 | 2.1 | 0.9 | 1.9 | 1.8 | 1.9 |
| Zone 5 - Sud-est | N/U | N/U | ** | ** | 0.7 | ** | 1.2 | 6.3 | 1 | 5.4 |
| Zone 6 - Nord-ouest | N/U | N/U | 3.9 | 1.5 | 0.6 | 3.7 | 1.7 | 1.3 | 1.2 | 2.5 |
| Zone 7 - Nord-est | N/U | N/U | ** | ** | 0.7 | 1.3 | 0.8 | 0.8 | 0.8 | 1 |
| Zone 8 - Chinook | N/U | N/U | N/U | N/U | ** | ** | ** | ** | 0 | 3.7 |
| Zone 9 - Fish Creek | ** | ** | ** | ** | 1.9 | 4.3 | 0.3 | 0.8 | 1.6 | 3 |
| Zones 1 à 9 - Ville de Calgary | ** | ** | 4.1 | 0.6 | 1.2 | 3.3 | 1 | 2.1 | 1.2 | 2.6 |
| Zone 10 - Autres centres | N/U | N/U | ** | ** | ** | ** | N/U | N/U | ** | ** |
| **RMR de Calgary** | **** | **** | **4** | **0.6** | **1.2** | **3.2** | **1** | **2.1** | **1.2** | **2.6** |

*** Données non disponibles* *AAU Exclu de l'univers* *SO Sans objet*

## TENEZ-VOUS AU COURANT DE L'ÉTAT DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL est la meilleure source d'analyses et d'information sur le marché canadien de l'habitation. Il vous offre toute l'information dont vous avez besoin pour planifier vos activités avec assurance et pour prendre des décisions éclairées. Notre connaissance du marché local du logement s'appuie sur des enquêtes détaillées ainsi que sur un réseau étendu de collecte de renseignements sur le marché. Quelle que soit l'information dont vous avez besoin, nous fournissons des statistiques, des analyses et des prévisions fiables.

Pour en connaître davantage sur notre gamme de produits et nos services de données personnalisées, appelez au **(403) 515-3006**

Tableau 9. Loyers moyens des maisons en rangée

| LOYERS MOYENS DES MAISONS EN RANGÉE SELON LA ZONE et le Nombre de Chambres — Calgary | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Secteur | Studios | | 1 Chambre | | 2 Chambre | | 3 Chambre + | | Tous log. confondus | |
| | 2001 | 2002 | 2001 | 2002 | 2001 | 2002 | 2001 | 2002 | 2001 | 2002 |
| Zone 1 - Centre-ville | N/U | N/U | N/U | N/U | ** | ** | N/U | N/U | ** | ** |
| Zone 2 - Beltline | N/U | N/U | N/U | N/U | ** | ** | N/U | N/U | ** | ** |
| Zone 3 - North Hill | N/A | N/A | ** | ** | ** | ** | ** | N/A | ** | ** |
| Zone 4 - Sud-ouest | ** | ** | 485 | 540 | 769 | 785 | 808 | 835 | 767 | 790 |
| Zone 5 - Sud-est | N/U | N/U | ** | ** | 722 | ** | 759 | 772 | 737 | 750 |
| Zone 6 - Nord-ouest | N/U | N/U | 615 | 590 | 800 | 800 | 878 | 885 | 829 | 827 |
| Zone 7 - Nord-est | N/U | N/U | ** | ** | 765 | 780 | 861 | 872 | 817 | 827 |
| Zone 8 - Chinook | N/U | N/U | N/U | N/U | ** | ** | ** | ** | 753 | 785 |
| Zone 9 - Fish Creek | ** | ** | ** | ** | 811 | 825 | 853 | 875 | 825 | 843 |
| Zones 1 à 9 - Ville de Calgary | ** | ** | 621 | 620 | 781 | 794 | 843 | 856 | 804 | 814 |
| Zone 10 - Autres centres | N/U | N/U | ** | ** | ** | ** | N/U | N/U | ** | ** |
| **RMR de Calgary** | ** | ** | **615** | **615** | **781** | **793** | **843** | **856** | **804** | **814** |

Tableau 10. Nombre de maisons en rangée

| VACANTESET TOTAL (UNIVERS) — SELON LA ZONE ET LE NOMBRE DE CHAMBRES Calgary | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Secteur | Studios | | 1 Chambre | | 2 Chambre | | 3 Chambre + | | Tous log. confondus | |
| | Vacants | Total | Vacants | Total | Vacants | Total | Vacants | Total | Vacants | Total |
| Zone 1 - Centre-ville | N/U | N/U | N/U | N/U | ** | ** | N/U | N/U | ** | ** |
| Zone 2 - Beltline | N/U | N/U | N/U | N/U | ** | ** | N/U | N/U | ** | ** |
| Zone 3 - North Hill | 0 | 0 | ** | ** | ** | ** | ** | ** | ** | ** |
| Zone 4 - Sud-ouest | ** | ** | 0 | 34 | 7 | 348 | 4 | 215 | 11 | 600 |
| Zone 5 - Sud-est | N/U | N/U | ** | ** | ** | ** | 26 | 415 | 39 | 725 |
| Zone 6 - Nord-ouest | N/U | N/U | 1 | 66 | 26 | 708 | 8 | 622 | 35 | 1,395 |
| Zone 7 - Nord-est | N/U | N/U | ** | ** | 7 | 553 | 6 | 765 | 13 | 1,324 |
| Zone 8 - Chinook | N/U | N/U | N/U | N/U | ** | ** | ** | ** | 2 | 54 |
| Zone 9 - Fish Creek | ** | ** | ** | ** | 31 | 720 | 3 | 361 | 34 | 1,118 |
| Zones 1 à 9 - Ville de Calgary | ** | ** | 1 | 170 | 87 | 2,675 | 50 | 2,412 | 138 | 5,262 |
| Zone 10 - Autres centres | N/U | N/U | ** | ** | ** | ** | N/U | N/U | ** | ** |
| **RMR de Calgary** | ** | ** | **1** | **175** | **87** | **2,689** | **50** | **2,412** | **138** | **5,281** |

*** Données non disponibles* *AAU Exclu de l'univers* *SO Sans objet*

© 2002, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, l'entreposage ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie ou par microfilm, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits de traduction et d'adaptation réservés pur tous les pays. La traduction d'un extrait quelconque de cet ouvrage est interdite sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, les analyses et les opinions contenus dans cet ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais dont Lexactitude ne peut etre garantie. Les renseignements, les analyses et les opinions ne constituent pas des déclarations pour lesquelles la Société canadienne d'hypothèques et de logement ou ses employés assument la responsabilité.